

EXPEDIENTE : 00500-2017-0-2506-JM-CI-01
DEMANDADOS : CAJA DE BENEFICIOS Y SEGURIDAD SOCIAL DEL PESCADOR EN LIQUIDACIÓN
JESÚS ANTONIO SAAVEDRA DEVOGGERO
NOEL CABANILLAS GIL
DEMANDANTE : MARIO FERNANDO LÓPEZ REYES
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

RESOLUCIÓN NÚMERO: DIECINUEVE

Chimbote, veintidós de mayo
Del dos mil veintitrés.

VISTOS:

Viene en apelación la sentencia contenida en la resolución N°14 de fecha 27 de setiembre del 2022, solo en los extremos que declara infundada la demanda sobre nulidad de acto jurídico interpuesta por Mario Fernando Reyes López contra Noel Cabanillas Gil, Jesús Antonio Saavedra Devoggero y la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador en Liquidación; e improcedente la pretensión de ineficacia de acto jurídico.

FUNDAMENTOS DE LA APELACION:

El demandante Mario Fernando Reyes López, tiene como sustento de su apelación lo siguiente:

- a) La causal aplicable al caso es la del inciso 8 del artículo 219 del Código Civil, sin embargo, pese a reconocer que el juez está legitimado para aplicar el derecho que corresponde se auto limita e indica que está impedido de pronunciarse, pues puede causar indefensión. En todo caso, si el juez, consideraba que la causal a aplicar sería una distinta, debió declarar inadmisibile la demanda o en la etapa de saneamiento, hacer la debida y motivada adecuación del proceso.
- b) El Juez, se contradice con el fallo, pues expresamente reconoce que estamos ante un caso de ineficacia de acto jurídico, sin embargo, termina por declarar improcedente por dicha causal.
- c) La CBSSP ya no era la propietaria del inmueble, pues ya se lo había transferido con anterioridad vía proceso de adjudicación, tanto es así que se expidió el acta de transferencia a su favor y le había descontado de su cese el pago correspondiente.
- d) La CBSSP ya no tenía ninguna facultad para transferir a otro la propiedad adjudicada, pues los trámites de la formalización, no son actos de transferencia de la propiedad, ya que la inscripción no es constitutiva de derecho, pues este se constituye o materializa con la sola obligación de transferir.
- e) El juez no revisó el proceso, ni tampoco el trámite que hizo para la adjudicación de la propiedad, que debido al cambio constante de representantes de la CBSSP, no pudo inscribir su derecho, siendo de conocimiento público y por las innumerables denuncias que lamentablemente se han venido dando transferencias ilegales, sin embargo, no se puede perjudicar a los pescadores que obtuvieron su derecho de manera regular, tal como se acreditó carta de adjudicación, luego de lo cual, se le otorgó el certificado de adjudicación de la propiedad.

FUNDAMENTOS DE LA SALA:

Límites y extensión del recurso de apelación



1.-La instancia en alzada solo puede desplegar su actividad revisoria sobre aquellos asuntos que por haber sido cuestionados forman parte del ámbito del recurso; constituyendo el parámetro por el cual el superior deberá de pronunciarse¹. La pretensión del impugnante es la que establece los límites del pronunciamiento.

Sobre la nulidad de Acto Jurídico:

2.- Se define el acto nulo como aquel que carece de algún elemento, presupuesto o requisito, o como aquel cuyo contenido es ilícito por atentar contra los principios de orden público, las buenas costumbres, o una o varias normas imperativas², por lo que el carácter originario del vicio insubsanable se produce desde la conformación del negocio mismo, de allí que dentro de los supuestos de nulidad tenemos las denominadas nulidades textuales y virtuales. Las primeras se hallan caracterizadas por la literalidad de la norma que las ha previsto; mientras que las segundas se consideran sobreentendidas por la contravención de alguna norma imperativa que no necesita la prevención específica de la nulidad³.

3.- La nulidad es la sanción legal que priva, total o parcialmente, de sus efectos al acto jurídico en virtud de una causa que vulnera el interés general y que existe al momento de su celebración. Puede alegarse por cualquier interesado o por el Ministerio Público o ser declarada de oficio por el juez si es manifiesta. No puede sanearse por confirmación. El artículo 219 del Código Civil, establece que el acto jurídico, por las siguientes causales:

- 1.- *Falta la manifestación de voluntad del agente.*
- 2.- *Se haya practicado por persona absolutamente incapaz, salvo lo dispuesto en el artículo 1358⁴.*
- 3.- *Objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.*
- 4.- *Cuando su fin sea ilícito.*
- 5.- *Adolezca de simulación absoluta.*
- 6.- *No revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad.*
- 7.- *Cuando la ley lo declara nulo.*
- 8.- *En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.*

Sobre causal de falta de manifestación de voluntad del agente

4.- La casación N° 3254-2012-Lima, estableció que esta causal está referida a la circunstancia de que en determinado supuesto no existe realmente manifestación de voluntad del declarante. La manifestación de voluntad es una sola unidad entre la voluntad y lo que aparece expresado en la conducta en que consiste la misma declaración. Por lo tanto, 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 demuestra la intención de su autor de quedar*

¹ ARIANO DEHO, Eugenia. "Sobre los poderes del juez de apelación". En: Revista Maestría en Derecho Procesal. Vol.3, N°1, 2009. En: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoprocesal/article/view/2071/2006recuerpado> el 14/02/2016.

² TABOADA CORDOVA, Lizardo. Nulidad del Acto Jurídico. Lima: Editora Jurídica Grijley. Segunda edición. Primera reimpresión. 2002. P. 83.

³ PALACIOS MARTÍNEZ, Eric. Contribución a la Teoría del Negocio Jurídico (concepto, interpretación, ineficacia). Lima: Jurista Editores. 2002. p. 165.

⁴ Numeral derogado por el Literal a) de la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Legislativo N° 1384, publicado el 04 septiembre 2018.

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 sujeto⁵.

Fin ilícito

5.- La casación N° 2988-99-Lima, establece: *"Hay que convenir que es ilícito todo aquello contrario a las normas legales imperativas (ius cogens), especialmente aquellas que tipifican un ilícito penal; y que para determinar si se produce ese fin será necesario examinar la causal del contrato, el motivo común a las partes contratantes, las condiciones que lo delimitan y su objeto (...)*. El ordenamiento jurídico nacional acoge el sistema causalista vinculando a la ilegalidad y a la ilicitud causal, de tal modo que un acto con causa ilícita en el sentido de ser contrario a la Ley o las buenas costumbres estará afectado por nulidad absoluta⁶, la "causa" se vincula a la idea de "causa concreta" es decir a los propósitos o motivos comunes que dan lugar a la celebración del acto jurídico de tal modo que si estos fines o motivos son ilícitos el negocio será nulo por falta de un elemento estructural en tal sentido la causa se comporta como un mecanismo de control de la autonomía de la voluntad evitando que puedan llegar a tener eficacia los actos jurídicos contrarios al ordenamiento jurídico⁷.

Del caso concreto

6.- La controversia que nos ocupa, se centra en las pretensiones formuladas por Mario Fernando Reyes López contra Noel Cabanillas Gil, Jesús Antonio Saavedra Devoggero y la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador en Liquidación, con el objeto de que se declare:

- i. **La nulidad del acto jurídico contenido en el contrato de compraventa de fecha 23 de febrero de 2010**, Respecto del inmueble ubicado en el Lote 20 Mz. C3 de la Urbanización Popular Bella Mar Sector IV - Segunda Etapa, distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash, invocando las causales recogidas en el artículo 219° inciso 1 y 4 del Código Civil.
- ii. **La ineficacia a su persona por aplicación del artículo 161 del Código Civil, el contrato de compraventa de fecha 23 de febrero del año 2010**, del inmueble ubicado en el Lote 20 - Mz. C3 de la Urbanización Popular Bella Mar Sector IV - Segunda Etapa, distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash.

7.- El demandante fundamenta su pretensión en que es pescador con censo 34265, y que mediante escrito de fecha 29 de agosto de 2006, solicitó ante el presidente de la Comisión Especial de Saneamiento del Programa de Vivienda Bellamar Sector IV Segunda Etapa de la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador, la adjudicación de una vivienda; siendo que, mediante Certificado de Adjudicación de fecha 27 de febrero de 2007, la CBSSP le adjudica el inmueble ubicado en Lote 20 - Mz. C3 de la Urbanización Popular Bella Mar Sector IV - Segunda Etapa, del distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash; no obstante, Jesús Antonio Saavedra Devoggero, en razón a las facultades otorgadas por la CBSSP, transfirió el inmueble a Noel Cabanillas Gil, mediante contrato de compraventa de fecha 23 de febrero de 2010.

⁵ Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas. Tomo I, Gaceta Jurídica Lima – Perú, 2009.

⁶ MORALES MORENO, Antonio Manuel. "Causa" en Enciclopedia Jurídica Básica. Madrid: Civitas.1994. pág 958

⁷ MORALES MORENO, Antonio Manuel. "Causa" en Enciclopedia Jurídica Básica. Madrid: Civitas.1994. pág 958



8.- Mediante la sentencia que es objeto de apelación, se declara infundada la demanda. El juzgador fundamenta su decisión en que si bien a la fecha de realización del contrato de compra venta cuestionado, Jesús Antonio Saavedra Devoggero no contaba con facultades de venta y/o enajenación de los bienes de la Caja, se trata de un caso de exceso de facultades, más no de falta de manifestación de voluntad o fin ilícito, por lo que no es nulidad, sino ineficacia de acto jurídico y considerando que el representado fue la Caja de Beneficios y Seguridad del Pescador, a ésta le compete solicitar la ineficacia, y no al demandante, que carece de legitimidad para obrar, por cuanto, no formó parte de la relación jurídica sustantiva.

9.- Con relación a lo resuelto, estando a lo manifestado por la parte demandante, quien sostiene que el bien objeto de litigio ya había sido vendido previamente por la codemandada Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador a su favor, se tiene que su tesis para invocar la nulidad se sustenta en la venta de bien ajeno.

10.- Al respecto se tiene que, la codemandada Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador, es una persona jurídica cuya representación recae en sus representantes legales, con atribuciones que se encuentran previstas en la ley y en las disposiciones estatutarias; y tratándose de bienes de personas jurídicas, el patrimonio de éstos se encuentran sujeto a los actos de sus directivos o representantes legales con las atribuciones que le confiere la ley y los estatutos, así el artículo 167 del Código Civil indica que los representantes legales requieren autorización expresa para realizar los siguientes actos sobre los bienes de sus representados: *"1. Disponer de ellos o gravarlos. (...)"*.

11.- Sobre esta base, se advierte que la propia Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador en Liquidación, señaló expresamente que quienes intervienen en su representación, en los actos jurídicos materia de nulidad no estaban premunidos de las facultades para vender o transferir la propiedad de bienes inmuebles de la Caja, tal como la señaló en su contestación de demanda al sostener: *"rechazamos y desconocemos en su totalidad los documentos de transferencia patrimonial y adjudicación realizados por el señor Jesús Antonio Saavedra Devoggero durante los años 2008 a 2010, quien no contaban con la atribución expresa, literal de realizar transferencias o adjudicaciones en nombre de nuestra defendida, por cuanto el Estatuto no consideraba literalmente esta facultad para el Directorio, Gerente General, Apoderado, Administrador"* (Pág. 284).

12.- Asimismo, mediante la Carta N° 1550-2017-CBSSP-LIQ, de fecha 11 de agosto de 2017, autorizada por los liquidadores de la referida entidad Alfonso W. Pando Borjas y Jorge L. Cortez Carrillo, informan al demandante que el codemandado Jesús Antonio Saavedra Devoggero tuvo facultades administrativas en materia bancaria y financiera, sin embargo, dichos poderes quedaron sin efecto al momento de la intervención de la SBS dispuesto mediante resolución N° 9115-2010 de fecha 16 agosto de 2010, asimismo, respeto al Acuerdo N° 065-15-2009-CD-CBSSP de fecha 15 de diciembre de 2009, afirman que las facultades otorgadas al codemandado fueron para suscribir la transferencia de activos con autorización previa del consejo directivo, señalando que en ninguna parte de la citada partida registral constan inscritas a favor del mencionado facultades de venta de bienes de la institución, concluyendo que nunca autorizó la transferencia o venta de inmuebles por lo que los contratos con la firma de esta persona son falsos (Pág. 19).



13.- Es pertinente señalar que si bien el artículo 161° del Código Civil, establece que *“el acto jurídico celebrado por el representante excediendo los límites de las facultades que se le hubiere conferido, o violándolas, es ineficaz con relación al representado, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten frente a éste y a terceros. También es ineficaz ante el supuesto representado el acto jurídico celebrado por persona que no tiene la representación que se atribuye”*⁸. No obstante, la pretensión de ineficacia no resulta atendible, pues esta acción corresponde al representado y no a terceros que se consideren agraviados, teniendo la opción de la nulidad conforme ha sido formulada, motivo por el cual corresponde confirmar esta extremo.

14.- Siendo así, en el caso de autos, corresponde verificar si el acto jurídico cuestionado, incurre en las causales de nulidad, previstas en los incisos 1 y 4 del artículo 219 del Código Civil, es decir, si la compra venta de fecha 23 de febrero de 2010 celebrada, se encuentran dentro del supuesto de falta de manifestación de voluntad y de fin ilícito, teniendo en cuenta que, el primero se trata de la ausencia de querer realizar el acto, mientras que la segunda cuando respetándose aparentemente la forma del acto jurídico, se evidencia la intención de conseguir un efecto prohibido por la ley.

15.- Estando a lo indicado, Se verifica que mediante el contrato de compra venta contenido en la escritura pública de fecha 23 de febrero del 2010, realizada ante notario Eduardo Pastor La Rosa, mediante la cual, Jesús Antonio Saavedra Devoggero en representación de la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador otorga en venta a favor de Noel Cabanillas Gil el bien inmueble ubicado en la Urbanización Popular Bella Mar Sector IV Segunda Etapa Manzana C3 Lote 20 distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa departamento de Ancash inscrito en la partida N°P09077688, por la suma de S/1,996 Soles, dejando constancia el notario de que no se exhibió medio de pago (Pág. 16 a 18).

16.- En este correlato, se tiene que en el asiento registral N° A00068 de la Partida N° 01973606 del Registro de Personas Jurídicas, se aprecia que por Sesión de Consejo Directivo del 03 de agosto del 2009, se acordó el otorgamiento de poderes a funcionarios de la CBSSP, estableciendo un nuevo régimen general de poderes y conferirlos, entre ellos, a **Jesús Antonio Saavedra Devoggero**. En el rubro referido a las facultades que se confieren a los apoderados, son las siguientes: **Segundo.- “Adquisición, enajenación o gravamen de bienes de la CBSSP: La venta, dación en pago o enajenación por cualquier título de los activos de la empresa, así como la constitución de garantías reales sobre ellos, es facultad exclusiva del Consejo Directivo, que designará a las personas autorizadas a suscribir los contratos y demás documentos que correspondan a la respectiva operación (.....)”** (Pág. 458).

17.- Asimismo, respecto a las facultades generales otorgadas a Jesús Antonio Saavedra Devoggero, para efectos de enajenar un bien inmueble de la CBSSP (ver asiento registral 000068) estaba condicionado a tres supuestos; y, a) se requiere la firma conjunta de dos mandatarios entre los señores Victor Orlando Haro Corales, Jaime Alberto Alejandro Nugent Lopez Chavez y Jesús Antonio Saavedra Devoggero; es decir que el otorgamiento de la escritura pública no solo debe ir suscrito por el señor Saavedra Devoggero; sino también

⁸ Siendo así, resulta indudable que la venta de un bien ajeno, sin consentimiento del verdadero dueño o propietario del mismo, es contrario a las leyes que interesan al orden público, además que la trasferencia de un bien ajeno convierte al objeto de la compra venta en jurídicamente imposible, porque no se puede vender el bien del cual no es dueño, siendo nulo el acto jurídico. Casación 1376-99-Huanuco.



por uno más de los sujetos aludidos líneas precedentes (Pág. 459); máxime si como se indicó la propia Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador En Liquidación, rechaza cualquier documento de transferencia suscrito entre 2008 y 2010, precisamente el periodo relevante para el presente proceso, de manera que no ha ratificado los actos aludidos.

18.- A mayor abundamiento se trae en acotación que el Estatuto de la Caja de Beneficios se encuentra regulado por el Acuerdo N° 012-002-2004-CEMR-CBSSP de fecha 20 de abril del 2004, cuyo artículo 45° señala que el Consejo Directivo es el órgano que tiene a su cargo la administración y dirección de la Caja, teniendo entre sus funciones y atribuciones, entre otros, en su inciso l) "Autorizar todos los actos convenios y/o contratos de cualquier naturaleza y demás documentos necesarios para el cumplimiento de los fines institucionales" (Pág. 142), y en el artículo 58° señala que el Gerente General tiene la siguiente atribución, entre otros, en su inciso j) "suscribir en representación de la Caja los contratos que apruebe el Consejo Directivo" (Pág. 147).

19.- Por otro lado, en la Resolución N°1863-2010-SUNARP-TR-L de fecha 30 de diciembre de 2010, el Tribunal Registral confirma el extremo en que el Registrador observa el pedido de inscripción del acta de sesión acotada, precisando que "al no contemplarse en el estatuto la posibilidad de que el consejo directivo cuente con facultades de disposición de inmuebles, las cuales delega; corresponde a la asamblea general como órgano supremo, otorgar las atribuciones y facultades al Gerente General para disponer de los bienes de la Asociación (Pág. 165).

20.- De lo expuesto se advierte que por sesión de Consejo Directivo se inscribió el otorgamiento de poderes a funcionarios de la CBSSP, siendo uno de ellos, Jesús Antonio Saavedra Devoggero, pero es el caso que las facultades de enajenación o gravamen de bienes de la CBSSP está únicamente facultada de manera exclusiva al Consejo Directivo quien a la vez designará a las personas autorizadas a suscribir los contratos y demás documentos, no advirtiéndose así que a ésta persona se le haya conferido las facultades de celebrar contratos de compraventa sobre los bienes de la demandada.

21.- En consecuencia, para dotar de validez la transferencia, ésta estaba condicionada, conforme se ha explicitado, a la existencia de las firmas de dos mandatarios para que el acto jurídico desplegado por estos representantes sea válido; siendo que para el caso de autos no ha ocurrido dicho evento de carácter obligatorio; por lo que es posible colegir que, nos encontramos frente a un acto jurídico sin manifestación de su titular y que contrae un fin ilícito, motivo por el cual precisamente Jesús Antonio Saavedra Devoggero fue recluido en el establecimiento penitenciario Cambio Puente, conforme señaló el propio codemandado (Pág. 63).

22.- Por lo que teniendo que el acto jurídico cuestionado contraviene un mandato expreso y de cumplimiento obligatorio, determinado por la Caja del pescador, se encuentra inmerso en un supuesto de nulidad, tal como se precisa en la Casación N° 939-2004-LIMA: "*La ilicitud de la finalidad del acto jurídico se va a producir cuando los efectos jurídicos generados por la manifestación de la voluntad no pueden recibir el amparo del derecho objetivo por contravenir el orden legal*".



22.- En ese orden de ideas, la compra venta contenida en la escritura pública de fecha 23 de febrero de 2010, celebrada por Jesús Antonio Saavedra Devoggero, a favor de Noel Cabanillas Gil cuando no contaba con facultades expresas de enajenación otorgados por el Consejo Directivo de la Caja de Beneficios, lo que implica también la disposición de un bien que no es de su propiedad, actitud que importa una finalidad ilícita, al existir un beneficio económico indebido y un perjuicio patrimonial de su legítimo propietario, trae como consecuencia la contravención de las normas que interesan al orden público y las buenas costumbres, por lo que la causal de fin ilícito debe estimarse.

23.- La misma situación presenta el extremo de la causal de falta de manifestación de voluntad, pues dicha compra venta solo pudo ser realizada cumpliendo con las formalidades del estatuto y acuerdo de consejos establecidos expresamente por la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador, siendo la única que podía realizar la venta de dicho bien inmueble, en ese sentido, el acto jurídico cuestionado adolece de la causal invocada, pues fue realizado por Jesús Antonio Saavedra Devoggero quien no tenía la condición de propietario sobre dicho bien inmueble.

24.- Máxime si la precitada codemandada en su escrito de contestación a la demanda ha indicado claramente que rechaza y desconoce en su totalidad los documentos de transferencia patrimonial suscritos por Jesús Antonio Saavedra Devoggero durante los años 2008 al 2010; situación en la cual se encuentra inmersa la presente escritura pública objeto de análisis, por lo que, tal argumento corrobora el hecho que en dicho contrato no ha existido manifestación de voluntad del propietario.

25.- Siguiendo con lo expuesto, y habiendo quedado fehacientemente acreditado que el acto jurídico de compra venta contenido en la escritura pública de fecha 23 de febrero del 2010, realizado entre el entonces representante de la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador y el codemandado Noel Cabanillas Gil, es un acto jurídico nulo inmerso dentro de las causales establecidas por los incisos 1) y 4) del Artículo 219 del Código Civil, al no haberse realizado la transferencia del bien inmueble por el verdadero propietario del predio; es decir fue celebrado sin cumplir con los requisitos de validez, en consecuencia produce su nulidad, privando de los efectos jurídicos a este acto y por ende de su existencia legal.

26.- Por otro lado, cabe señalar que en aplicación del artículo 2012° del Código Civil, se presume sin prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones; siendo así, cualquier negocio jurídico que busca ser protegido por el registro, debe estar premunido por el principio de buena fe, siempre que se acredite que no se conocía la inexactitud del registro (artículo 2014° del Código Civil).

27.- En ese sentido, la **buena fe registral** se encuentra regulada en el artículo 2014° del Código Civil, que establece “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.



28.- La norma acotada contiene una presunción relativa, es decir, contiene una presunción *juris tantum*, puesto que la buena fe se presume, mientras no se pruebe lo contrario, esto es, que el adquirente conocía la inexactitud del Registro, norma de la que a su vez se extrae como regla que la buena fe puede ser enervada, toda vez que admite prueba en contrario.

29.- Por su parte la Corte Suprema en la **Casación N° 1737-2018-Callao de fecha 7 de mayo de 2019**, ha determinado: *“No basta acreditar la adquisición del bien a título oneroso del titular registral, sino además, que las pruebas actuadas en el proceso deberán encontrarse destinadas a corroborar la buena fe con la que actuaron los compradores del bien, no solo en el Registro sino en la diligencia ordinaria que se debe desplegar cuando se pretende adquirir un bien inmueble, la cual impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo y a título de qué, pues al poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario. Artículo 139 numerales 3) y 5) de la Constitución Política del Estado”*.

30.- El Tribunal Constitucional en la STC 0018-2015-PI/TC, mediante la cual se declaró infundada la demanda, con motivo de la acción de inconstitucionalidad interpuesta contra la Ley N° 30313 (Ley que en el año 2010 modificó en parte el artículo 2014 del Código Civil), ha señalado que para que una persona sea protegida por el Registro, “debe haber actuado con precaución e investigar antes de contratar”; es decir, para que se aplique la buena fe pública registral debe verificarse no sólo los asientos registrales y títulos archivados, sino además debe exigirse que el tercero adquirente haya actuado con la diligencia correspondiente y realizado las investigaciones que el caso amerita.

31.- En el presente caso, Noel Cabanillas Gil celebró contrato de compra venta con Jesús Saavedra Devoggero; y si bien esta persona aparecía como funcionario de la CBSSP, lo cierto es que, no se aprecia la diligencia ordinaria por parte del adquirente, puesto que, expresamente se requería la autorización expresa del Consejo Directivo y la firma conjunta de dos mandatarios, en consecuencia, el referido codemandado tuvo pleno conocimiento de la carencia de facultades del representante al momento de celebrar el acto jurídico cuestionado.

31.- Asimismo, se debe resaltar que Noel Cabanillas Gil no denota intención de gozar de su presunta propiedad, es decir, de ejercer sus atributos y tomar posesión, lo cual llama la atención, pues adquirir la propiedad de un bien inmueble no sólo constituye el hecho de ser titular en documentos del predio, sino también tener el dominio y disfrute del mismo; sin embargo, en su contestación no ha indicado que viva o haya vivido en el bien, así como tampoco se acredita que haya realizado acciones legales destinadas a la recuperación del mismo.

32.- Por estas razones, es posible colegir que el adquirente conocía la exactitud del registro o cuando menos estaba en condición razonable de no desconocerlo pues con un mínimo de diligencia hubieran podido constatar que el bien que pretendía adquirir por estar a nombre de una persona jurídica requería de requisitos especiales para su disposición, por tanto queda claro que en el presente caso se ha desvirtuado la buena fe del adquirente; máxime, si se tiene en cuenta que debido a la importancia económica de los bienes inmuebles y los usos generalmente aceptados en este tipo de negocios la diligencia ordinaria mínima impone al



comprador el deber de verificar tanto el estado actual del bien que adquiere, quién detentan la posesión y la facultad de quien los dispone.

33.- Conviene indicar que la presente decisión no significa definir el derecho de propiedad de las partes intervinientes, máxime si la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador también ha negado el certificado de adjudicación de fecha 27 de febrero de 2007 otorgado a favor del demandante, sobre los mismos argumentos para rechazar el acto jurídico cuestionado en autos (Pág. 213), quien tampoco ha acreditado encontrarse en posesión del bien, no obstante, el actor sí tendría legitimidad para demandar al poseer intereses expectaticios sobre el inmueble objeto de litigio, por considerarse adjudicatario, más aún si de acuerdo artículo 220 del Código Civil, la nulidad a que se refiere el artículo 219 puede ser alegada por quienes tengan interés o por el Ministerio Público, incluso puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta.

34.- En consecuencia, al haberse estimado la demanda por la causales invocadas, por el principio de accesoriedad debe dejarse sin efecto el asiento registral que da publicidad al acto jurídico cuestionado, dado que este ha sido declarado nulo, esto es, deberá ordenarse la nulidad de su asiento registral y su consecuente cancelación, por cuanto la inscripción registral no puede tener vida propia, ya que siempre se refiere a un hecho; esto es, la inscripción no crea una nueva situación jurídica que sea distinta, ni tiene fuerza para originar por sí sola un hecho que no existe⁹. En tal sentido, debe declararse la nulidad de los asientos 00007 y 00009 de la Partida N° P09077688 del Registro de Propiedad Inmueble de Chimbote, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz.

PARTE RESOLUTIVA:

Por las consideraciones expuestas, estando a la normatividad invocada y a lo previsto por los artículos 138 y 143 de la Constitución Política del Perú y el artículo 40 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia;

RESUELVE:

REVOCAR la sentencia contenida en la resolución N°14 de fecha 27 de setiembre del 2022, solo en el extremo que declara infundada la demanda sobre nulidad de acto jurídico interpuesta por Mario Fernando Reyes López contra Noel Cabanillas Gil, Jesús Antonio Saavedra Devoggero y la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador en Liquidación; **REFORMÁNDOLA** se declara **FUNDADA** la demanda sobre nulidad de acto jurídico interpuesta por Mario Fernando Reyes López contra Noel Cabanillas Gil, Jesús Antonio Saavedra Devoggero y la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador en Liquidación; **EN CONSECUENCIA NULO** el acto jurídico contenido en la escritura pública de contrato de compraventa de fecha 23 de febrero del 2010, otorgada por Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador representada por Jesús Antonio Saavedra Devoggero, a favor de Noel Cabanillas Gil, por ante el notario público Eduardo Pastor la Rosa, respecto del inmueble ubicado Urbanización Popular Bella Mar Sector IV Segunda Etapa Mz. C3 Lote 20, distrito de Nuevo Chimbote, provincia de Santa, departamento de Ancash, cuyos linderos, medidas perimétricas, área y derecho

⁹ Expediente N° 26103-2003, resolución número trece, de fecha 10 de julio del 2013 (fundamento trigésimo cuarto), expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima



de propiedad, se encuentran debidamente inscritos en la Partida N° P09077688 del Registro de Propiedad Inmueble – del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VII - Sede Huaraz.

Se **CANCELA** la inscripción de las compras ventas que originaron las escrituras públicas declaradas nulas, en los Asientos 00007 y 00009 de la Partida N° P09077688 del Registro de Propiedad Inmueble – del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VII - Sede Huaraz.

CONFIRMAR el extremo que declara improcedente la pretensión de ineficacia de acto jurídico, con lo demás que la contiene al haber quedado consentidos los extremos no apelados. Notifíquese y consentida que sea, devuélvase a su juzgado de origen para su archivo. *Intervino como jueza superior ponente, Anita Alva Vásquez.*

S.S.
MURILLO DOMINGUEZ, J.
ALVA VÁSQUEZ, A.
GUERRERO SAAVEDRA, F.