



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ÁNCASH
Primera Sala Civil-Sede Central

EXPEDIENTE : 01057-2018-0-0201-JR-CI-02
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO
RELATOR : ASIS SAENZ LEONCIO GABRIEL
DEMANDADO : GOMEZ VILLAR, DIDI HUGO
DE PAZ NORABUENA, TIMOTEO MANUEL
CASTILLO DE LA CRUZ, EFRAIN
ENRIQUE VALVERDE, NINFA DOLORA
DEMANDANTE : VILLANUEVA MARTINEZ, GRACIELA VICTORIA

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

RESOLUCIÓN N°21

Huaraz, catorce de octubre
del año dos mil veintiuno.--

VISTO; en audiencia pública llevada a cabo mediante plataforma digital google meet, y habiéndose producido la votación con arreglo a ley se emite la siguiente resolución:

I. MATERIA DE IMPUGNACION

Sentencia contenida en la resolución número 13 de fecha 15 de julio de 2020 (fs.248/256), en el extremo que falla declarando fundada en parte, la demanda de fojas cuarenta y nueve, subsanada mediante escritos de fojas setenta y tres, ochenta y seis y noventa y cinco, interpuesta por Graciela Victoria Villanueva Martínez contra Timoteo Manuel de Paz Norabuena, Ninfa Dolora Enrique Valverde y Efraín Faustino Castillo de La Cruz sobre nulidad de acto jurídico y otros; en consecuencia, declara nulo el contrato de compraventa contenido en la escritura pública de fecha siete de mayo del año dos mil dieciocho y



cancelado el asiento registral C00002 de la Partida Registral 02004744 de la Zona Registral VII – Sede Huaraz; se dispuso que los demandados Timoteo Manuel De Paz Norabuena y Ninfa Dolora Enrique Valverde, cumplan con entregar a la demandante, la posesión del inmueble ubicado en el jirón Rvdo. Padre Ernesto Sirani, manzana 1408, lote 039, Urbanización Sierra Hermosa, distrito de Independencia, provincia de Huaraz, de un área de 120 m², inscrito en la Partida Registral 02004744, en un plazo de seis días, bajo apercibimiento de procederse a su lanzamiento y a la entrega forzosa, en caso de incumplimiento; con lo demás que contiene.

II. FUNDAMENTOS DE LA APELACION

Ninfa Dolora Enrique Valverde, mediante escrito de fecha 14 de setiembre de 2020¹, interpone recurso de apelación (fs. 267/273), solicitando se revoque la misma por los siguientes fundamentos:

- a) El juez de la causa asevera que se ha cumplido la previsión legal del fin ilícito del acto jurídico al colegir que no cabe duda que el bien sub Litis tenía la condición de bien social y también llega a la conclusión con total certeza que el vendedor tenía pleno conocimiento de ello y que la finalidad al celebrar la compraventa fue desconocer los derechos del accionante en virtud de lo prescrito en los artículos 310 y 311 del Código Civil, sin embargo no ha tenido en cuenta que la apelante en ningún momento ha tomado conocimiento del estado civil del vendedor antes, durante y después de la celebración del acto cuestionado pues en su condición de compradora fue en varias oportunidades al inmueble, posterior a ello fue a consultar en los registros públicos por seguridad jurídica si existía alguna medida cautelar, inscripción nulidad, oposición o cualquier vicio oculto sobre el bien que presuma mínimamente que no debía celebrar el contrato que más adelante le perjudicaría, aunado a ello le hizo la respectiva consulta al notario a quienes ambas partes entregaron los documentos pertinentes (copia de DNI, monto del contrato, partida registral) por lo que en ningún momento ha actuado de mala fe.

¹ Según el sistema integrado judicial.



- b) Que el juez no ha tenido en cuenta que efectivamente su persona ha agotado todas las diligencias ordinarias y extraordinarias para elevar el contrato de compraventa, y al no existir ningún impedimento se celebró el contrato con las formalidades de ley y respetando la buena fe, más si el notario público Didi Gomez Villar al contestar la demanda ha indicado que desde el año 1997 el vendedor ostenta la propiedad del inmueble materia de litis en su condición de soltero tal como se advierte de los registros públicos, que estando el bien inscrito y habiendo verificado en la información que brinda el registro no cabe duda que ha actuado de buena fe que se ha cumplido todas las exigencias del artículo 54 del Decreto Legislativo 1049.
- c) Que no se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el artículo 2014 del Código Civil en razón que: i) el contrato de compraventa se realizó ante notario público siendo el precio pagado en la suma de s/. 30,000.00 soles por lo que es válido y oneroso; ii) la transferencia del bien inmueble se ha realizado de la persona que se encuentra en registros públicos con facultades para otorgarlo pues el vendedor aparecía como único propietario; iii) que desde las tratativas para la adquisición del bien se hizo la búsqueda en los registros públicos para saber quién estaba inscrito como propietario del bien, se consultó al notario luego de adjuntar los documentos exigidos por este, si había un impedimento para no celebrar el acto jurídico quien dijo que no había; iv) en los registros públicos antes de celebrar el contrato de compraventa no ha existido jamás algún impedimento legal o vicios ocultos que hagan presumir que el acto por celebrarse podría ser más adelante declarado nulo o ineficaz ; v) el bien inmueble sub Litis se encuentra inscrito en la zona registral N° VII desde el 10 de mayo del 2018 en la partida 02004744 en la que figuran como propietarios la sociedad conyugal formada por Timoteo Manuel Paz Norabuena y la recurrente.

III. ANTECEDENTES DEL CASO

- a) **Demanda:** El 18 de setiembre de 2018, Graciela Victoria Villanueva Martínez interpone demanda contra Timoteo Manuel de Paz Norabuena, Ninfa Dolora Enrique Valverde, Efraín Faustino Castillo de la Cruz y Didi



Gómez Villar- Notario Público de Huaraz, señalando como pretensión principal se declare la nulidad del contrato de compraventa y de la escritura pública que lo contiene de fecha 07 de mayo del 2018 otorgado por Efraín Faustino Castillo de la Cruz a favor de Timoteo Manuel de Paz Norabuena y Ninfa Dolora Enrique Valverde, por las causales de nulidad previstas en los incisos 4, 7 y 8 del artículo 219° del Código Civil; y, como pretensiones accesorias, se ordene la cancelación del asiento C00002 de la Partida Registral 02004744 de la Zona Registral VII – Sede Huaraz y la reivindicación y entrega del inmueble ubicado en el Jirón Padre Ernesto Sirani, manzana 1408, lote 039, Urbanización Sierra Hermosa (antes denominado lote 02 de la manzana “F”, Botón Jirca y Yauris, ubicado en Acovichay), distrito de Independencia, provincia de Huaraz, de un área de 120 m², inscrito en la Partida Registral 02004744, con costas y costos del proceso; sustentando sus pretensiones en los siguientes fundamentos de hecho: i) Que con anterioridad a la compraventa materia de nulidad, contrajo matrimonio con el demandado Efraín Faustino Castillo De la Cruz el día 25 de julio de 1987 ante la Municipalidad distrital de Olleros, ii) el inmueble ha sido adquirido por su cónyuge con fecha 19 de marzo de 1997 cuando ya tenían la condición de casados por lo que pertenecía a la sociedad de gananciales; no obstante, aquel procedió a transferir el mismo sin su participación; iii) que el acto jurídico cuestionado es nulo de pleno derecho, al haberse vulnerado lo previsto en el literal c) del artículo 54° del Decreto Legislativo 1049, pues al momento de procederse con la identificación se ha tenido a la vista el Documento Nacional de Identidad de su cónyuge del que se evidencia que su estado civil es casado; empero, no se le solicitó la documentación e información respectiva; iv) nadie puede disponer de un bien que no le pertenece en su totalidad, más aún si con ello se perjudica a las hijas matrimoniales; v) de lo que se colige que la citada transferencia ha sido celebrada con dolo y mala fe, con el fin de obtener una ventaja económica de manera ilícita; vi) que es evidente que el demandado Castillo De la Cruz no tenía manifestación de voluntad, ya que el bien pertenecía a la sociedad de gananciales y por lo mismo no podía ser un bien propio; que amparada la pretensión



principal, también corresponde la restitución del bien materia de litis, a su favor.

- b) Contestación de demanda:** El 11 de enero de 2019, el demandado Didi Hugo Gómez Villar (Notario Público), contesta la demanda solicitando que se declare infundada por los siguientes fundamentos: i) desde el año 1997, el demandado Castillo De la Cruz ostenta la propiedad del bien materia de litis en su condición de soltero, tal como se advierte de Registros Públicos; ii) que el registro 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; que estando el inmueble inscrito y habiendo el adquirente verificado la información que brinda el registro, no cabe duda que se ha actuado con buena fe; que se ha cumplido con todas las exigencias del artículo 54° del Decreto Legislativo 1049.

El 02 de julio de 2019, la demandada **Ninfa Dolora Enrique Valverde**, absuelve el traslado de la demanda peticionando que se declare infundada la misma, bajo los siguientes fundamentos: i) al momento de adquirir el inmueble, actuaron de buena fe por lo que están amparados por el artículo 2010 del código civil; ii) que el bien fue adquirido por su codemandado Castillo De la Cruz cuando era soltero por lo que no es como dice la accionante en su demanda; iii) nadie puede desconocer los documentos inscritos en Registros Públicos; iv) que el inmueble únicamente se encontraba inscrito como bien propio de su codemandado que además fue adquirido antes que contraiga matrimonio con la demandante.

Mediante resolución número 10 de fecha 11 de setiembre de 2019 (230/231), entre otros aspectos se resuelve declarar rebelde al demandado Efraín Faustino Castillo de la Cruz y Timoteo Manuel de Paz Norabuena.

- a) Sentencia:** El 15 de julio de 2020, el Juez del Juzgado Civil Transitorio de Huaraz, expide sentencia declarando fundada en parte la demanda



interpuesta por Graciela Victoria Villanueva Martínez contra Efraín Faustino Castillo de la Cruz, Ninfa Dolora Enrique Valverde y Timoteo Manuel de Paz Norabuena sobre nulidad de acto jurídico y otro, e infundada la propia demanda en cuanto se dirige contra el Notario Público Didi Hugo Gómez Villar; sustentándose en lo siguiente: i de la Partida de Matrimonio de folios 08, se advierte que la demandante y el demandado Efraín Faustino Castillo De la Cruz contrajeron matrimonio civil el 25 de julio de 1987; asimismo, de la Partida Registral 02004744 de fojas 10, el bien materia de litis, le fue transferido a aquel, el 10 de marzo de 1997, por lo que no cabe duda que dicho bien tenía la condición de social, en virtud de lo dispuesto por el artículo 310° del Código Civil, según el cual *“Son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302, incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera 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 (...)”* y la presunción contenida en el artículo 311° del propio cuerpo normativo que prescribe *“Para la calificación de los bienes, rigen las reglas siguientes: 1.- Todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario”*; ii) de lo que se concluye que el demandado Efraín Faustino Castillo De la Cruz (vendedor) tenía pleno conocimiento que el inmueble materia de litis era un bien social y por lo mismo, susceptible de división entre los cónyuges, por lo que su finalidad al celebrar la compraventa cuestionada, fue la de desconocer los derechos de la accionante; iii) Lo mismo ocurre con los demandados Timoteo Manuel De Paz Norabuena y Ninfa Dolora Enrique Valverde (compradores), pues si bien esta última alega que su actuar fue de buena fe, al haber adquirido el bien de quien en Registros Públicos figuraba como único propietario; sin embargo, ello ha quedado desvirtuado con la escritura pública de compraventa de fecha 07 de mayo del 2018 de fojas 03, de cuyo contenido se advierte que el vendedor señaló ser “casado”, lo que permite concluir que si los compradores debieron presumir que el bien pertenecía a la sociedad de gananciales; iv) si bien en el mencionado acto jurídico, el vendedor afirmó haber adquirido el bien cuando fue soltero, ello debió ser



verificado por los compradores; v) , al haberse demostrado que la accionante y Castillo de la Cruz, son propietarios del inmueble objeto de la demanda y que los demandados Timoteo Manuel De Paz Norabuena y Ninfa Dolora Enrique Valverde vienen poseyendo el mismo sin tener ningún derecho de propiedad, es claro que aquella tiene derecho a que se ordene la reivindicación del bien materia de litis a su favor.

IV. ANÁLISIS FÁCTICO Y JURÍDICO

PRIMERO: El principio de la doble instancia

1.1 El derecho a la pluralidad de instancia forma parte del debido proceso judicial y goza de reconocimiento a nivel internacional en la Convención Americana de Derechos Humanos, la cual en su artículo 8 inciso 2 párrafo h) ha previsto que toda persona tiene el *“Derecho de recurrir del fallo ante juez o tribunal superior (...)”*.

1.2 El artículo 364 del Código Procesal Civil, dispone que el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente; en virtud del cual el órgano Superior debe resolver en función a los agravios, los errores de hecho y de derecho que sustentan la pretensión impugnatoria, acorde a la competencia establecida por el artículo 370 del acotado Código.

SEGUNDO: Base normativa y jurisprudencia aplicable al caso

2.1 A fin de dilucidar el caso sub iudice, es preciso tener en cuenta que de conformidad a lo previsto por el artículo 140° del Código Civil: *“El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: 1. Plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley². 2. Objeto física y jurídicamente posible. 3. Fin lícito. 4. Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad”*. Para el jurista Aníbal Torres Vásquez³, *“El acto jurídico es el hecho humano, voluntario, lícito, con manifestación de voluntad dirigida a*

² Numeral modificado por el [Artículo 1 del Decreto Legislativo N° 1384](#), publicado el 04 septiembre 2018.

³ TORRES VÁSQUEZ, Aníbal, *“Código Civil comentarios, jurisprudencia, concordancia, antecedentes, sumillas y legislación complementaria”*, Tomo I, Octava Edición, Lima, Idemsa. 2016. pagina



producir efectos jurídicos consistentes en crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas o negocio jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas”; requiriéndose para su validez la concurrencia de determinados elementos, presupuestos y requisitos como el agente capaz, objeto física o jurídicamente posible, fin lícito y observancia de la forma prescrita por la ley bajo sanción de nulidad, con el propósito de alcanzar un resultado práctico el cual tutelado por el ordenamiento legal se convierta en resultado jurídico.

2.2 En esta línea argumentativa, se tiene que los anotados requisitos son de orden estructural del acto jurídico, por lo que la inconcurrencia de estos acarrea la nulidad del acto jurídico, siendo esta una sanción legal que priva a un acto jurídico de sus efectos normales, a raíz de una causa (defecto o vicio) existente en el momento de su celebración. Por ello Torres Vásquez⁴, señala que: *“La nulidad, sea absoluta o relativa es una sanción de invalidez prescrita por ley por adolecer el acto jurídico de la falta de un elemento sustancial o por la existencia de defectos o vicios en el momento de su celebración. Esto quiere decir que la nulidad solamente se produce por causa originaria, congénita, orgánica.”*

TERCERO: Análisis del caso en concreto

3.1 Tal como se tiene reseñado en los antecedentes, la demandante Graciela Victoria Villanueva Martínez interpone demanda contra Timoteo Manuel de Paz Norabuena, Ninfa Dolora Enrique Valverde, Efraín Faustino Castillo de la Cruz y Didi Gómez Villar- Notario Público de Huaraz, solicitando que se declare la nulidad del contrato de compraventa y de la escritura pública que lo contiene de fecha 07 de mayo del 2018 otorgado por Efraín Faustino Castillo de la Cruz a favor de Timoteo Manuel de Paz Norabuena y Ninfa Dolora Enrique Valverde; y, se ordene la cancelación del asiento C00002 de la Partida Registral 02004744 de la Zona Registral VII – Sede Huaraz, por las causales de nulidad previstas en los incisos 4, 7 y 8 del artículo 219° del Código Civil.

3.2 En ese contexto correspondería analizar si la anotada escritura pública y el acto jurídico que la contiene, se encuentran incursas en las causales de nulidad señalados por la demandante y establecidos en los incisos 4, 7 y 8 del artículo del 219 del Código Civil.

⁴ Idem.



3.3 No obstante, en el reciente VIII Pleno Casatorio Civil realizado por las Salas Civiles Permanentes y Transitorias de la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, publicado el 20 de setiembre del 2020, en su quinta regla que constituye precedente vinculante se ha señalado que: “... **Para disponer de los bienes sociales, se requiere que en el acto de disposición intervengan ambos cónyuges por mandato expreso del artículo 315° 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 219° del Código Civil, concordante con el artículo V del Título Preliminar del acotado Código...**”

3.4 En efecto la Corte Suprema ha dejado sentado que en los casos en la que se ha dispuesto un bien social por uno de los cónyuges sin la intervención del otro, configura la causal prevista el inciso 8) del artículo 219° del Código Civil, concordante con el artículo V del Título Preliminar del acotado Código, en consecuencia este Colegiado en el presente caso está obligado a aplicar dicho criterio jurisdiccional, conforme a lo dispuesto en el artículo 400° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N°29364, que dispone: “*La Sala Suprema Civil puede convocar al pleno de los magistrados supremos civiles a efectos de emitir sentencia que constituya o varíe un precedente judicial. La decisión que se tome en mayoría absoluta de los asistentes al pleno casatorio constituye precedente judicial y vincula a los órganos jurisdiccionales de la República, hasta que sea modificada por otro precedente (...)*”.

3.5 Sobre, la causal de nulidad del acto jurídico previsto en el artículo V del Título preliminar, esto es el acto jurídico contrario al orden público o a las buenas costumbres, o una o varias normas imperativas viene impuesta no expresamente por la norma legal, sino por el hecho de que el negocio jurídico contraviene una norma inspirada en el orden público o las buenas costumbres.

3.6 Siendo así, en atención a dicha ejecutoria suprema, partiremos el análisis por la ultima causal denunciada, esto es, si el contrato de compraventa de fecha 07 de mayo del 2018, está afectado de nulidad por ser contrario a una norma de orden público según el inciso 8) del artículo 219° del Código Civil, concordante con el artículo V del Título Preliminar del acotado Código; porque según la



demandante su esposo el demandado Efraín Faustino Castillo de la Cruz ha transferido el inmueble materia de proceso sin su intervención pese a que dicho bien forma parte de la sociedad conyugal conformada por ambos.

3.7 En el presente caso de la lectura de la escritura pública de folios 3 a 6 y vuelta fluye que el demandado Efraín Faustino Castillo de la Cruz trasfiere el inmueble ubicado en el jirón Rvdo Padre Ernesto Siranai- Mz 1408- lote 039-000, Urbanización Sierra Hermosa (antes denominado Lote N° 02 de la Mz F, con fecha 07 de mayo del 2018 a favor de los esposos Timoteo Manuel de Paz Norabuena y Ninfa Dolora Enrique Valverde por la suma de s/. 30,000.00 soles.

3.8 De lo expuesto y teniendo en cuenta que el demandado Efraín Faustino Castillo de la Cruz se encontraba casado con la demandante Graciela Victoria Villanueva Martínez desde 25 de julio del 1987 como así se tiene del acta de matrimonio de fojas 08, el acto jurídico antes mencionado deviene en nulo por cuanto la demandante no ha participado en su celebración toda vez que el citado inmueble pertenece a la sociedad conyugal conformado por Graciela Victoria Villanueva Martínez y Efraín Faustino Castillo de la Cruz, y como tal dicho bien solo podía ser enajenado con la intervención de ambos cónyuges a tenor de lo dispuesto por el artículo 315° del Código Civil, según el cual *“Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer (...)”*

3.9 En efecto, el artículo 310° del Código Adjetivo preceptúa lo siguiente: *“Son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302, **incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera 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 ...”*** concordante con el artículo 311° del citado Corpus Legis que prescribe *“Para la calificación de los bienes, rigen las reglas siguientes: 1.- **Todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario...**”*

3.10 Por otro lado si bien el inmueble antes referido habría sido adquirido por el demandado Efraín Faustino Castillo de la Cruz en su calidad de soltero en virtud de la venta otorgada por la asociación de vivienda Acovichay representada por Nemesio Alejandro Flores Mendieta y Rosas Flores Antonio según escritura pública de fecha 10 de marzo del 1997 ante el Notario Ysla Guanilo de Huaraz como así se tiene de la copia literal de la partida 02004744 de folios 10; sin



embargo, no es menos cierto que dicho bien fue adquirido durante la vigencia de matrimonio, por lo que constituye un bien social conforme a la primera regla prevista por el artículo 311 del Código Sustantivo.

3.11 Ahora bien, la apelante en su recurso de apelación sostiene como agravios que *“el A- quo no ha tenido en cuenta que la apelante en ningún momento ha tomado conocimiento del estado civil del vendedor antes durante y después de la celebración del acto cuestionado pues en su condición de compradora fue en varias oportunidades al inmueble posterior a ello fue a consultar en los registros públicos por seguridad jurídica si existía alguna medida cautelar, inscripción nulidad, oposición o cualquier vicio oculto sobre el bien que presuma mínimamente que no debía celebrar el contrato que más adelante le perjudicaría, aunado a ello le hizo la respectiva consulta al notario a quienes ambas partes entregaron los documentos pertinentes (copia de DNI, monto del contrato partida registral) por lo que en ningún momento ha actuado de mala fe.”*; *“que no se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el artículo 2014 del Código Civil...”*

3.12 A fin de resolver tal cuestionamiento corresponde dejar sentado que el Principio de Fe Pública Registral que en esencia constituye la razón misma de ser de los Registros Públicos protege a los terceros adquirentes quienes confiados en la exactitud y certeza que brindan las inscripciones registrales en nuestro medio realizan la adquisición de bienes inmuebles garantizando así que la adquisición resulte válida y permanezca como tal aun cuando posteriormente se anule, rescinda o resuelva el título de su otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos no teniendo sin embargo este Principio de Fe Pública Registral carácter absoluto no puede por tanto ser de aplicación automática a todas las adquisiciones realizadas a personas que en el registro aparecen con facultades suficientes para disponer de las mismas.

3.13 En tal sentido, el segundo párrafo del artículo 2014⁵, invocado por la apelante ha previsto expresamente algunas excepciones, señalando: *“La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”*, por tanto queda claro que la Ley ha establecido que la

⁵ Artículo modificado por la Primera Disposición Complementaria, modificada por la Ley N° 30313, publicado el 26-03-2015



presunción de buena fe registral constituye una presunción iuris tantum ya que la buena fe subsiste mientras las circunstancias que rodean a la celebración del acto y su inscripción en los Registros Públicos hagan presumir que el adquirente obró de buena fe desconociendo la inexactitud de los datos que aparecen en el registro.

3.14 En alusión a la buena fe que se exige a una persona a efectos de constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro. En tal razón para que opere válidamente el principio contenido en el artículo 2014 del Código Civil es preciso que concurren los siguientes elementos: a) Que se trate de una adquisición a título oneroso; b) Que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para disponer el derecho; c) Que el adquirente haya inscrito su derecho; d) Que en los asientos registrales ni de los títulos inscritos aparezcan las causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante; y, e) Que el tercero adquirente haya actuado de buena fe al momento de la celebración del acto jurídico, así como al momento de su inscripción⁶

3.15 En el caso sub examine se advierte la inoperancia del artículo 2014 del Código Civil, ya que la apelante y su codemandado Timoteo Faustino Castillo de la Cruz no han actuado de buena fe en la celebración de la escritura pública de fecha 07 de mayo del 2018; pues conforme se advierte de la parte in fine de la cláusula primera de la citada escritura pública, en la que se ha consignado que: “...el vendedor adquirió en estado civil soltero, conforme se verifica de la publicidad registral, partida número 02004744 del registro de propiedad inmueble de Huaraz, consecuentemente es un bien propio...” no obstante, ello no se condice con lo expresado en la parte introductoria de la propia escritura, en la que se ha hecho constar que el transferente Efraín Faustino Castillo de la Cruz manifestó ser de estado civil casado, lo que se encuentra corroborado con el certificado de inscripción ante el RENIEC de la referida persona en la que aparece también como casado; siendo ello así, la tesis de la apelante de que en ningún momento ha tomado conocimiento del estado civil del vendedor antes, durante y después de la celebración del acto cuestionado pues en su condición de compradora y como tal ha actuado de buena fe, se desvanece, por lo mismo es evidente que conocía la inexactitud

⁶ Casación N°3098-2011-Lima, de fecha treinta de julio del dos mil doce



del registro en la que aparecía como único propietario del inmueble el demandado Efraín Faustino Castillo de la Cruz, ergo los compradores estaban en posición de conocer que el inmueble pertenecía a la sociedad conyugal conformada por la demandante con su vendedor. Configurándose así la causal de nulidad prevista en el inciso 7 del artículo 219° del Código Civil; relevándose el análisis de las demás causales de nulidad de acto jurídico invocadas en la demanda en aplicación de la sentencia plenaria glosada en el motivo 3.3.

3.16 Asimismo, habiéndose amparado la pretensión principal de nulidad de escritura pública de fecha 07 de mayo del 2018, también resulta amparable la pretensión accesorio de cancelación del asiento C00002 de la Partida Registral 02004744 de la Zona Registral VII – Sede Huaraz.

3.17 Finalmente, en lo que atañe a la segunda pretensión accesorio de reivindicación y entrega del inmueble ubicado en el jirón Padre Ernesto Sirani, manzana 1408, lote 039, Urbanización Sierra Hermosa (antes denominado lote 02 de la manzana “F”, Botón Jirca y Yauris, ubicado en Acovichay), distrito de Independencia, provincia de Huaraz, de un área de 120 m², inscrito en la Partida Registral 02004744.

3.18 Para la resolución de dicha pretensión debe tenerse en cuenta que para la procedencia de la acción reivindicatoria, deben concurrir copulativamente tres requisitos: **a)** el actor tiene que acreditar la existencia del título de dominio; **b)** el demandado no ostente título alguno que le faculte ejercer la posesión; y, **c)** la identificación del bien objeto de la pretensión.

3.19 En tal sentido, si la reivindicación es la facultad específica por la cual el propietario no poseedor requiere al poseedor no propietario la entrega de un bien de su propiedad, ello supone que quién ejercite dicha facultad debe estar investido del derecho de propiedad, contra aquél que no ostenta tal cargo, por lo que el Colegiado en el caso sub materia procede a realizar un juicio al respecto, en base a los instrumentos aportados por las partes.

3.20 Ahora bien, del estudio de autos se encuentra acreditado el derecho de propiedad de la demandante y su esposo el demandado Efraín Fausto Castillo de la Cruz del inmueble materia de Litis en razón de que ha sido adquirido durante la vigencia del matrimonio entre ellos y como tal es un bien social como así se ha señalado en líneas previas.



3.21 Mientras que los demandados de Paz Norabuena y Enrique Valverde no tienen título alguno para poseer el inmueble sub litis por cuanto conforme se ha desarrollado en los considerandos previos la escritura de compraventa de fecha 07 de mayo del 2018 deviene en nula.

3.22 Así mismo, el referido inmueble, ha sido debidamente identificado con la copia literal N02004744 del Registro de Propiedad Inmueble de folios 10, y con las recibos y declaraciones juradas de autovaluo de los años 2004, 2008, 2007, 2009, 2010, 2011, 2012 de folios 12 a 28, en consecuencia, el inmuebles materia de litis tiene la siguiente denominación lote 02 de la manzana "F", Botón Jirca y Yauris, ubicado en Acovichay, distrito de Independencia, provincia de Huaraz, de un área de 120 m², inscrito en la Partida Registral 02004744, - hoy ubicado en el jirón Padre Ernesto Sirani, manzana 1408, lote 039, Urbanización Sierra Hermosa - según la demandante lo que no ha sido negado por la apelante.

3.23 En ese orden lógico de cosas, los demandados Timoteo Manuel de Paz Norabuena y Ninfa Dolora Enrique Valverde deben entregar la posesión del bien a la demandante, decisión que guarda coherencia con lo dispuesto en la séptima regla del XIII Pleno casatorio civil: *"Cualquiera de los cónyuges puede reivindicar el bien que pertenece a la sociedad de gananciales, en el caso de que uno solo de ellos hubiera dispuesto de la propiedad en común."* Quedando así resuelto los agravios de la apelante. En consecuencia, este Colegiado estima que la recurrida debe ser confirmada.

VI. DECISIÓN

Por los fundamentos de hecho y derecho expuestos, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 138 de la Constitución Política del Estado y el artículo 39, del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial: **CONFIRMARON** La sentencia contenida en la resolución número 13 de fecha 15 de julio de 2020 (fs. 248/256), en el extremo que falla declarando fundada en parte, la demanda de fojas cuarentainueve, subsanada mediante escritos de fojas setentaitrés, ochentaiséis y noventaicinco, interpuesta por Graciela Victoria Villanueva Martínez contra Timoteo Manuel de Paz Norabuena, Ninfa Dolora Enrique Valverde y Efraín Faustino Castillo de La Cruz sobre nulidad de acto jurídico y otros; en consecuencia, declara nulo el contrato de compraventa contenido en la escritura pública de fecha siete de mayo del año dos mil



dieciocho y cancelado el asiento registral C00002 de la Partida Registral 02004744 de la Zona Registral VII – Sede Huaraz; se dispuso que los demandados Timoteo Manuel De Paz Norabuena y Ninfa Dolora Enrique Valverde, cumplan con entregar a la demandante, la posesión del inmueble ubicado en el jirón Rvdo. Padre Ernesto Sirani, manzana 1408, lote 039, Urbanización Sierra Hermosa, distrito de Independencia, provincia de Huaraz, de un área de 120 m2, inscrito en la Partida Registral 02004744, en un plazo de seis días, bajo apercibimiento de procederse a su lanzamiento y a la entrega forzosa, en caso de incumplimiento; con lo demás que contiene. Notifíquese y devuélvase. **-Magistrado ponente Marcial Quinto Gomero.-**

SS.

Brito Mallqui

Quinto Gomero

Huerta Suárez