



**PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO  
SALA CIVIL DE LA PROVINCIA DE SAN ROMÁN-JULIACA**

**SENTENCIA DE VISTA N° 142 - 2024**

**EXPEDIENTE** : 00529-2021-0-2111-JR-CI-01  
**DEMANDANTE** : QUISPE MAMANI, ROGER  
**DEMANDADOS** : CHURA SANCA, PASCUALA  
                  : QUISPE ZELA, ELENA  
**MATERIA** : NULIDAD DE ACTO JURÍDICO  
**PROCEDIMIENTO** : CONOCIMIENTO  
**PROCEDENCIA** : PRIMER JUZGADO CIVIL DE SAN ROMÁN  
**PONENTE** : **J.S. CARACELA BORDA**

---

**Resolución N° 32**

Juliaca, treinta y uno de  
Diciembre de dos mil veinticuatro.

**I. ASUNTO:**

Corresponde a esta Superior Sala Civil resolver el recurso de apelación presentado por: **i)** El demandante **Roger Quispe Mamani**, contra la sentencia de primer grado que declara infundada la demanda de nulidad de acto jurídico; recurso de apelación fue concedido mediante Resolución N.º 20, que obra en las páginas 260 - 261, concedido con efecto suspensivo; y, **ii)** La codemandada **Pascuala Chura Sanca**, en contra de la sentencia que declara fundada la demanda; recurso que fue concedido mediante Resolución N.º 23, en virtud del cual se elevaron los actuados por ante esta instancia, por lo que, el estado del proceso es el de emitir la sentencia de vista correspondiente.

**II. ANTECEDENTES:**

**PRIMERO. - DEMANDA:**

De la revisión de la demanda de fecha 20 de julio del año 2021 que obra en las páginas 14 a 23, el demandante **Roger Quispe Mamani** solicita:

*“**Pretensión Principal:** Se declare la nulidad del acto jurídico de compraventa del bien inmueble signado como el lote N.º 3-B de la manzana R-1 ubicado en la urbanización Santa Catalina, del distrito de Juliaca. **Pretensiones accesorias:** La nulidad del documento que contiene el acto jurídico nulo, consistente en el*



*testimonio de la escritura pública N.º 4,096 de compraventa del inmueble, de fecha 12 de junio de 2015, otorgado ante el notario público de San Román. Y el pago de costas y costos del proceso”.*

**Con los siguientes argumentos (resumen):**

- 1.1.** El recurrente con la codemandada Pascuala Chura Sanca contrajeron matrimonio civil ante la municipalidad distrital de Calapuja, provincia de Lampa, procrearon hijos y durante la vigencia del matrimonio se adquirió bienes dentro de los cuales se encuentran 01 bien inmueble signado sub lote N.º 3-B de la manzana R-1, ubicado en la organización Santa Catalina de Juliaca, 01 vehículo de la marca Toyota modelo HILUX, de la misma forma 01 vehículo menor de la marca WANXIN modelo WX150-G, y demás menajes del hogar los cuales constituye patrimonio autónomo, conforme lo señala el artículo 65 del Código Procesal Civil.
- 1.2.** En fecha 19 de abril de 2015 mediante transacción extrajudicial, el recurrente y su cónyuge ahora la codemandada por mutuo acuerdo se separaron, de esta forma suspendieron el deber marital. Con respecto a los bienes se acordó que el bien inmueble signado como sub lote N.º 3-B de la manzana R-1 se quedará en posesión de la cónyuge Pascuala Chura Sanca y los hijos, y el vehículo de marca Toyota modelo Hilux en posesión del recurrente, de la misma forma el vehículo menor de marca WANXIN en posesión de los hijos.
- 1.3.** En el mes de abril de 2018 el recurrente y la codemandada se reconciliaron de forma que reanudaron la convivencia y es que de esta manera la codemandada le manifiesta que habría simulado una compraventa a favor de Elena Quispe Zela, mediante escritura pública de fecha 12 de junio de 2015 por la aparente suma de S/. 12 000 esto lo hizo con la finalidad de que la compradora pueda entregar el bien en garantía y solicitar préstamos de entidades financiera, y una vez realizado la operación la vendedora pueda recuperar la propiedad vendida a lo cual el demandante expresó su preocupación ya que no se le consultó, posteriormente en el mes de agosto del 2019 recibe una notificación del Primer Juzgado Civil de Juliaca dirigido al recurrente donde toma conocimiento que la demandada Elena Quispe Zela habría tramitado un proceso de desalojo.
- 1.4.** La codemandada Pascuala Chura Sanca en complicidad con la codemandada Elena Quispe Zela, aprovechando la falta de actualización del rubro del estado civil en su DNI, donde aparecía su estado como soltera, transfirió unilateralmente el bien del que el recurrente también es parte y de esta manera le ocasiona graves daños y perjuicio, siendo así el acto de disposición de un bien social realizado por mi cónyuge sin la intervención del recurrente, 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 código civil.



## **SEGUNDO. - CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y DECLARATORIA DE REBELDIA:**

- 2.1. Por escrito de fecha 22 de setiembre de 2022, que obra en las páginas 152 a 162, **Elena Quispe Zela**, contesta la demanda solicitando se declare **infundada la demanda en todos sus extremos**, bajo los siguientes argumentos (resumen):
- a) El predio en todas las transferencias en ninguna aparece como casado excepto los primeros propietarios quienes con honestidad y de buena fe transfieren, pero posterior a dicha transferencia desde el actual demandante Roger Quispe Mamani, hasta doña Pascuala Chura Sanca no señalan su estado civil de casado.
  - b) Pascuala Chura Sanca, adquiere la propiedad a la recurrente en su condición de soltera, por lo tanto, la actuación y adquisición de la demandada fue de buena fe, cumpliendo con el pago del predio, sin embargo, el actuar de la demandada Pascuala Chura Sanca actuó de mala fe ocultando su estado civil para posteriormente interponer la presente demanda.
  - c) La recurrente adquirente obró de buena fe, porque se evidencia de un catálogo de tracto sucesivo, además no se puede tener más información porque el predio no se encuentra inscrito y es por ello que se recurre a los documentos anteriores de transferencia por falta de información registral que no es posible controvertir, los documentos de identidad que indiquen el estado civil y hasta el contenido del contrato de adquisición a favor de solo la demandada Pascuala Chura Sanca y la transferencia a la recurrente donde aparece como soltera, además el mismo DNI contiene un estado civil de soltera, tal igual como el DNI del demandante Roger Quispe Mamani, aparece su estado civil soltero hasta la fecha de la interposición de la demanda.
- 2.2. Mediante Resolución N.º7 de fecha 22 de setiembre de 2022 que obra en página 165, se declara rebelde a la demandada Pascuala Chura Sanca.

## **TERCERO. - SENTENCIA DE PRIMER GRADO - MATERIA DE APELACIÓN:**

Habiéndose tramitado el proceso según su naturaleza, el señor juez de primera instancia ha emitido la **Sentencia N.º 5-2024-CI** contenida en la **Resolución N.º 18** de fecha 12 de enero de 2024, que obra en las páginas 221-238, en el extremo, que **FALLA:**

*“TERCERO.- DECLARANDO INFUNDADA la demanda en todos sus extremos interpuesta por **ROGER QUISPE MAMANI** representado por su apoderada Raineria Judith Quispe Chura sobre Pretensión Principal: Se declare la **NULIDAD DEL ACTO JURIDICO DE COMPRAVENTA** del bien inmueble signado como el Sub lote N° 3-B de la Manzana “R-1”, ubicado en la Urbanización Santa Catalina distrito de Juliaca, celebrado por Pascuala Chura Sanca (como vendedora)*



y Elena Quispe Zela (como compradora), contenido en la Escritura Pública de compraventa N° 4096, de fecha 12 de junio de 2015, por las causales señaladas en los incisos 1,3,4,8 del art. 219 del Código Civil. Pretensión accesoria: **LA NULIDAD DEL DOCUMENTO QUE CONTIENE EL ACTO JURIDICO NULO**, consistente en el Testimonio de la Escritura Pública N° 4096 de compra venta de inmueble, de fecha 12 de junio de 2015, otorgado ante el notario público de San Román Jorge Gutiérrez Díaz, contenida en el escrito que obra de folios catorce a folios veintitrés de autos. Sin costas ni costos procesales.”. Con lo demás que contiene.

Con los argumentos centrales siguientes (**resumen**):

- 3.1. Se invoca la causal prevista en el numeral 1 del artículo 219 del Código Civil, referido a la falta de manifestación del agente. Esta causal ha sido sustentada en que al celebrarse el acto jurídico materia de cuestionamiento que contiene la escritura pública N° 4,096 de fecha 12 de junio de 2015, el demandante Roger Quispe Mamani no ha participado, menos habría otorgado poder especial a su cónyuge codemandada Pascuala Chura Sanca para que pueda disponer el bien, en calidad de propietario, ya que el bien forma parte de los bienes de la sociedad conyugal. Al respecto, del contenido acto jurídico materializado en la escritura pública N° 4,096 de fecha 12 de junio de 2015, se advierte lo siguiente: i) Es celebrado como parte otorgante por la codemandada Pascuala Chura Sanca quien declara tener como estado civil soltera, a favor de Elena Quispe Zela; ii) Tiene como objeto la compra venta del inmueble signado como sub lote N° 3-B de la manzana “R-1”, de la urbanización Santa Catalina del distrito de Juliaca, provincia de San Román, departamento de Puno; iii) La otorgante adquirió la propiedad de su anterior propietario José Smith Choque Tuni, declarando que el dinero que utilizó para la adquisición fue producto de sus ahorros como comerciante de lana. En ese contexto, el despacho considera que en el acto jurídico materia de nulidad no se advierte la falta de manifestación de voluntad.
- 3.2. El demandante también invoca la causal su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable. En el caso de autos se tiene que el objeto del acto jurídico es la transferencia de un derecho real sobre el bien inmueble signado como el Sub lote N° 3-B de la Manzana “R-1” ubicado en la Urb. Santa Catalina, y a criterio de este despacho el acto jurídico que contiene la escritura pública N° 4,096 celebrado entre Pascuala Chura Sanca y Elena Quispe Zela, contiene un hecho física y/o jurídicamente posible, puesto que el hecho de enajenar el bien es un acto lícito, no se advierte que se trate de un hecho inmorales o ilícito, ha sido celebrado por ambas partes de manera personal, por último el hecho resulta un interés patrimonial para el comprador. Por tanto, debe desestimarse tal extremo.
- 3.3. Las causales cuando su fin sea ilícito, y cuando el acto jurídico contrario a leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres; del acto jurídico que contiene la escritura pública N° 4,096, y del precitado



instrumento se advierte que la finalidad es la compra venta del bien inmueble signado como el Sub lote N° 3-B de la Manzana “R-1” ubicado en la Urb. Santa Catalina, acto jurídico que se encuentra dentro marco legal, y que no tiene por finalidad afectar un bien de un tercero. Ahora, en segundo lugar la causal establecida en el artículo 219° inciso 8 del Código Civil, que a su vez remite al artículo V del Título Preliminar del Código Civil, esta causal también es denominado como la nulidad virtual, porque esta remite a las normas prohibitivas y por tanto debe estar expresamente señalado en los textos legales, y en el caso de autos se ha llegado a concluir que el acto jurídico de compra venta de bien inmueble ha sido enajenado por su propietario a favor de la demandada Elena Quispe Zela, de quien se presume su buena fe, la cual no ha sido desvirtuada en el presente proceso, esto a razón de que el demandante Roger Quispe Mamani y la demandada Pascuala Chura Sanca, no actualizan su estado civil en su Documento Nacional de Identidad, en el caso de una persona que en la realidad ostenta el estado civil de “soltera” o de “divorciada”, pero que en su DNI figura como “casada”. En dicho caso, la consignación de tal dato (impreciso), podría impedir la enajenación de bienes, pues, en cada ocasión que el ciudadano supuestamente casado pretenda realizar un acto jurídico se le exigirá la participación de un supuesto cónyuge, a fin de asegurar la validez del acto jurídico, situación que conllevaría la restricción del derecho a la libertad contractual”.

#### **CUARTO. - RECURSOS DE APELACIÓN:**

4.1. Mediante escrito del 31 de enero de 2024 (págs.242-246) subsanado (pág. 253), el demandante **Roger Quispe Mamani** formuló apelación contra la sentencia de primera instancia, solicitando se declare **fundada la misma** y **revocando** la sentencia apelada, declare fundada la demanda en todos sus extremos en función de los siguientes argumentos (**resumen de agravios**):

- a) La codemandada Elena Quispe Zela y Pascuala Chura Sanca son primas hermanas, por tal razón al ser familiares directos por línea colateral sabían perfectamente de la situación real del estado civil de casada de la vendedora y compradora, la demandada llegó a estar presente en el matrimonio civil y religioso de Roger Quispe y Pascuala Chura.
- b) La celebración del contrato materia de litis fue simulado, ya que Elena Quispe Zela al no tener capital de dinero para su negocio, le solicita a Pascuala Chura Sanca para que venda simuladamente una parte de la casa y lograr prestamos de dinero de entidades bancarias y actuando de mala fe ya que nunca quiso devolver el bien inmueble aduciendo que hay un dinero que no ha logrado cancelarse.
- c) Por desconocimiento y por el grado de instrucción básico de educación primaria, no ha actualizado su estado civil, pero a la fecha ya ha regularizado ante RENIEC.
- d) Su cónyuge adquiere la propiedad en fecha 30 de enero de 2012 como soltera y habiendo ingresado el bien a la sociedad de gananciales no se



requiere la participación del marido, no hay norma prohibitiva para que se pueda comprar y vender un inmueble el mismo día.

4.2. Mediante escrito del 06 de mayo de 2024 (págs.291-302), subsanado (págs.314-16), la demandada **Pascuala Chura Sanca** formuló apelación contra la sentencia de primera instancia, solicitando se declare **fundada la apelación** y **revocando** la sentencia apelada, se declare fundada la demanda en todos sus extremos en función de los siguientes argumentos (**resumen de agravios**):

- a) La partida de matrimonio contraída entre el demandante Roger Quispe Mamani y la codemandada Pascuala Chura Sanca, es válida en todas sus formalidades municipales y capaz de producir efectos jurídicos válidos en el presente proceso, sin embargo, no se le da su debida valoración.
- b) Las personas de Pascuala Chura Sanca y Elena Quispe Zela no son personas extrañas, desconocidas, existe un vínculo directo, por cuanto Roger Quispe Mamani con Elena Quispe Zela son primos hermanos por el apellido Quispe, Pascuala Chura Sanca con el esposo de Elena Quispe Zela llamado Manuel Mamani Chura son primos hermanos por el apellido Chura, por tanto, Elena Quispe Zela tenía pleno conocimiento de su situación de casada.
- c) La codemandada llegó a estar presente en su matrimonio civil y religioso con el demandante.
- d) La celebración del contrato materia de litigio fue un acto disimulado y simulado entre su persona y la codemandada, esto se dio a espaldas de su esposo ocultando la realidad de los hechos y perjudicando a su esposo ya que Elena Quispe Zela al no tener capital para su negocio le solicita que simulen una transferencia de una parte de su inmueble para que pueda acceder a préstamos de entidades bancarias, pero luego ya no me quiso devolver el bien inmueble.
- e) La sentencia apelada afecta la motivación de resoluciones.

### III. FUNDAMENTOS:

#### QUINTO.- PREMISAS NORMATIVAS:

##### 5.1. De la nulidad del acto jurídico:

- a) La nulidad como uno de los supuestos de ineficacia estructural del acto jurídico, es un instituto legal que sanciona al acto jurídico realizado, por vicio intrínseco insubsanable al tiempo de su celebración siendo su finalidad la declaración de la inexistencia legal del acto realizado y como consecuencia de ello la inexistencia de sus efectos jurídicos; habiéndose señalado al respecto en ejecutoria suprema que:



*“La pretensión de nulidad de un acto jurídico (también conocida como ineficacia estructural o intrínseca) se invoca cuando en la celebración del acto jurídico se ha incurrido en un vicio que afecta su estructura misma y por tanto deviene en inválido desde su origen, estando las causas de ineficacia estructural previstas en el artículo doscientos diecinueve del Código Civil, nulidad absoluta del acto jurídico y en el artículo doscientos veintiuno del mismo Código, anulabilidad” (Casación N.º 3628-2011-Puno, del 19 de setiembre de 2012).*

- b) Es la forma más grave de invalidez negocial, que presupone la existencia de un “juicio de conformidad” en virtud del cual se concluye que el negocio no cumple con las directrices establecidas por el ordenamiento jurídico. El fenómeno indicado (incumplimiento de las directrices se presenta cuando por lo menos algunos de los elementos (manifestación de voluntad, objeto o causa) o de los presupuestos (sujetos, bienes y servicios) del negocio no presenta alguna de las condiciones o características exigidas por el ordenamiento jurídico.
- c) La invalidez negocial viene a constituir una sanción impuesta al acto o negocio que presenta irregularidades; esta sanción puede determinar que dicho acto no produzca las consecuencias jurídicas a las cuales está dirigido (lo que significa que es absolutamente ineficaz); o que dicho negocio produzca las consecuencias a las cuales está dirigido, pero estas pueden ser destruidas.
- d) Precisamente el artículo 219 del Código Civil establece las causales de nulidad de los actos jurídicos:  
*Artículo 219.- El acto jurídico es nulo:  
[...]  
8.- En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.*

**5.2. Sobre el caso del artículo V del Título Preliminar del Código Civil (nulidad virtual):**

- a) El artículo 219 inciso 8 del Código Civil, en concreto hace referencia a que el acto jurídico es nulo en el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa; por su lado, el mencionado artículo V prevé: “Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres”. Esta causal de nulidad hace referencia directa a los supuestos de nulidades tácitas o también llamadas nulidades virtuales.
- b) Las nulidades virtuales son aquellas que se producen cuando un determinado acto jurídico contraviene una norma imperativa, el orden público o las buenas costumbres; esto es que, la nulidad viene impuesta no expresamente por la norma legal, sino por el hecho de que el acto o negocio jurídico contraviene



uno de los fundamentos o pilares del sistema jurídico<sup>1</sup>. Al respecto, en doctrina se ha señalado lo siguiente:

*[...], entendiéndose que, el orden público es una noción que comprende, 'el conglomerado de normas destinadas a regular las relaciones individuales y las de la sociedad en su conjunto y es la suma de principios religiosos, morales, políticos y económicos, predominantes en una sociedad determinada y que son indispensables para la coexistencia social. Constituye el instrumento adecuado para que el Estado – tutelador del bien común- pueda cumplir su función fundamental por conducto de todos sus órganos de expresión jurídica y no exclusivamente del legislador.'*<sup>2</sup>

c) Respecto de esta causal de nulidad, la jurisprudencia suprema también ha señalado que:

*[...]. El orden público, en consecuencia, está constituido por el 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 forzoso concluir que toda conducta que incurre en un ilícito penal, afecta el orden público. (Casación N.º 1657-2006-Lima, del 20 de julio de 2006).*

**NOVENO.-** *En cuanto a la causal de nulidad contemplada en el artículo 219 inciso 8 del Código Civil, la cual nos remite al artículo V del Título Preliminar que establece: "es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres", la doctrina calificada, como la sustentada por doctor Lizardo Taboada, sostiene: "La nulidad tácita o virtual es aquella que sin venir declarada directamente por el supuesto de hecho de una norma jurídica, se deduce o infiere del contenido de un negocio jurídico, por contravenir el mismo el orden público, las buenas costumbres o las normas imperativas [...]. Esta categoría de nulidad virtual, exige por ende una interpretación no sólo de la norma jurídica, sino también de las bases o fundamentos del sistema jurídico, conformado por normas imperativas, orden público y buenas costumbres. En otras palabras, para poder detectar un supuesto de nulidad virtual, es necesario en la mayoría de los casos una interpretación integral del sistema jurídico, no sólo de sus normas, sino también de sus fundamentos. De lo cual se infiere que la nulidad virtual es aquella que se encuentra tácitamente contenida en las normas jurídicas y se hace evidente cuando el negocio jurídico cuestionado tiene un contenido ilícito, no sólo por contravenir las normas imperativas, sino también por contravenir un principio de orden*

<sup>1</sup> TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. *Nulidad del Acto Jurídico*, segunda edición. Editora Grijley, Lima, (2002), p.120.

<sup>2</sup> OSPIMA y OSPINA, citado por Fernando Vidal Ramírez, en: *El Acto Jurídico en el Código Civil Peruano*. Cultural Cuzco Editores, Lima, (1989), p.5.



*público, o las buenas costumbres.* (Casación N.º1576-2018-La Libertad. Fj.9)<sup>3</sup>  
[Negrita nuestra].

### **5.3. De la disposición de los bienes sociales y principio de buena fe registral.**

- a) Al respecto, el artículo 315 del Código Civil señala: *“Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer. Empero, cualquiera de ellos puede ejercitar tal facultad, si tiene poder especial del otro”*.
- b) Por su parte, el artículo 2014 del Código Civil prevé: *“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”*.

## **SEXTO.- ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO:**

- 6.1. En observancia del principio de **congruencia recursal**<sup>4</sup> corresponde a esta Superior Sala absolver el grado, pronunciándose sobre los agravios denunciados en los recursos de apelación formulados por los demandados y la demandante, que corren resumidos en el *punto sexto* de esta sentencia de vista.
- 6.2. Al respecto, de lo expuesto por las partes (*en la demanda principal, contestaciones; en la demanda del proceso acumulado, sus contestaciones; y, en las apelaciones*) y, considerando lo decidido por el juez de primera instancia, se tiene:

<sup>3</sup> Casación N.º1576-2018-La Libertad. Corte suprema de Justicia de Perú [Sala Civil Permanente] (2019). <https://acortar.link/X4Rz9U>

<sup>4</sup> El efecto devolutivo de los recursos concedidos, determina que esta Superior Sala asuma competencia para conocer el presente caso, empero ello se encuentra sujeto a determinados límites, siendo uno de ellos en lo referente a la extensión de tal efecto, conforme al cual sólo podremos examinar lo que fue efectivamente pedido por el apelante, esto es, que la materia de nuestro re-examen se encuentra determinado por el contenido del recurso de apelación interpuesto por la parte apelante. Así el Tribunal Constitucional en la STC expediente N.º 04166-2009-PA/TC LIMA, ha señalado que, “[...] conviene subrayar que los recursos impugnatorios no son ajenos a la vinculación exigida por el principio *tantum appellatum quantum devolutum*, que implica que al resolverse la impugnación ésta sólo debe pronunciarse sobre aquellas pretensiones o agravios invocados por el impugnante en el referido recurso [...]”; Igualmente, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, en la Casación N.º 4630-2012 LIMA, ha señalado que, “[...] en aplicación del principio *tantum appellatum quantum devolutum* el órgano judicial revisor que conoce de la apelación sólo debe avocarse sobre aquello que le es sometido en virtud del recurso [...] el revisor [...] sólo podrá pronunciarse sobre lo que es materia del recurso de apelación [...] debiendo circunscribirse el debate a los extremos apelados [...]”.



- Como **cuestiones controvertidas**, que corresponden ser dilucidadas por esta Superior Sala, las siguientes:

- (i) Determinar si la sentencia apelada afecta el debido proceso y la motivación de resoluciones, considerando los agravios denunciados en el recurso de apelación.
- (ii) Determinar si concurre la causal de nulidad de falta de manifestación de voluntad del demandante en el acto jurídico de compra venta realizada entre las codemandadas.
- (iii) Determinar si la codemandada Elena Quispe Zela actuó de buena fe en la compra del bien inmueble materia de litis y corresponde la aplicación del artículo 2014 del Código Procesal Civil.

**6.3.** En el presente expediente se ha emitido la Sentencia N° 05-2024-CI, y donde se falla en tres extremos; y únicamente va a ser materia de pronunciamiento de esta Sala - conforme a su apelación - el tercer punto del fallo que declara infundada en todos sus extremos la demanda interpuesta por Roger Quispe Mamani representado por su apoderada Raineria Judith Quispe Chura.

**6.4.** En ese contexto, los agravios de resumidos en los **numerales a), b), d) y e)**, denunciados en el recurso de apelación interpuesto por Pascuala Chura Sanca y Roger Quispe Mamani, debemos indicar lo siguiente:

- a) La nulidad del acto jurídico es una sanción de invalidez prescrita por la ley, porque el acto jurídico adolece de falta de elementos genéricos y específicos o por la existencia de un vicio al momento de su celebración; es decir, la nulidad solamente se produce por una causa originaria y congénita a él y se sanciona solamente cuando exista una norma jurídica que en forma expresa o implícita lo prevea.
- b) En el presente proceso, el demandante Roger Quispe Mamani, solicita se declare la nulidad del acto jurídico de compraventa del bien inmueble signado como el sub lote Nro. 3-B de la manzana R-1 ubicado en la Urb. Santa Catalina, celebrado entre Pascuala Chura Sanca como vendedora y Elena Quispe Zela como compradora; asimismo la nulidad del documento que contiene en la escritura publica Nro. 4096 de compra venta de inmueble de fecha 12 de junio del 2015, sosteniendo en contexto la disposición unilateral de un bien perteneciente a la sociedad de gananciales de su relación conyugal; al respecto, sobre la disposición unilateral de un bien social es menester señalar que la Corte Suprema en el VIII Pleno Casatorio Civil – precedente vinculante- estableció:

*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. (Casación N.º3006-2015-Junín. VIII Pleno Casatorio Civil. Fj.IV.2.e)<sup>5</sup> [Negrita nuestra]*

- c) Ahora bien, el referido demandante alega que el inmueble signado como el sub lote Nro. 3-B de la manzana R-1, ubicado en la urbanización Santa Catalina, distrito de Juliaca, pertenece al patrimonio común, ya que se adquirió a título oneroso durante la vigencia de la sociedad de gananciales sostenido con su cónyuge la demandada Pascuala Chura Sanca, corroborando tales afirmaciones con los siguientes medios probatorios:
- **Acta de matrimonio civil, de fecha 23 de setiembre de 1995**, expedido por la Municipalidad Distrital de Calapuja, provincia de Lampa y departamento de Puno (pág. 03); que acredita el matrimonio civil del demandante con la demandada Pascuala Chura Sanca.
  - **Escritura Pública de compraventa N° 562, de fecha 30 de enero de 2012**, otorgado por ante Notario Público Alberto Quintanilla Chacón de la ciudad de Juliaca, (págs.04-05); que acredita la adquisición a título oneroso (compraventa) del inmueble signado como el sub lote Nro. 3-B, de la manzana R-1, ubicado en la provincia de San Román departamento de Puno, bien adquirido por su cónyuge Pascuala Chura Sanca, observándose que el bien ha sido adquirido dentro del matrimonio civil.
  - **Escritura Pública de compraventa N° 4096, de fecha 12 de junio del 2015**, otorgado por ante Notario Público Jorge G. Gutiérrez Díaz de la ciudad de Juliaca (págs.06-07); que acredita la venta del inmueble signado como el sub lote Nro. 3-B de la manzana R-1 de la urbanización Santa Catalina, distrito de Juliaca, que tiene como vendedora a su cónyuge Pascuala Chura Sanca y como compradora a Elena Quispe Zela, ahora demandados en el presente proceso.
- d) Entonces, es claro que el inmueble signado como el sub lote Nro. 3-B de la manzana R-1 de la urbanización Santa Catalina, distrito de Juliaca, sí pertenecía a la sociedad de gananciales alegada por la demandante y por ello, era un bien social al momento de la celebración del acto jurídico materia de nulidad; sin embargo, en fecha 12 de junio del 2007, su cónyuge Pascuala Chura Sanca, transfirió unilateralmente (en calidad de compraventa) el referido inmueble urbano, en favor de Elena Quispe Zela.
- e) Por lo tanto, se determina que el acto jurídico de compraventa de fecha 12 de junio del 2015, materia de nulidad, es contrario al orden público, por inobservancia de la regla de intervención conjunta de ambos cónyuges previsto en el artículo 315 del Código Civil, incurriendo en la causal de nulidad prevista en el inciso 8 del artículo 219 del Código Civil, conforme

---

<sup>5</sup> Casación N.º3006-2015-Junín. Corte Suprema de Justicia de Perú [VIII Pleno Casatorio Civil] (2020). <https://acortar.link/GnFDd7>



lo explicitó el VIII Pleno Casatorio Civil, que constituye precedente vinculante aplicable al presente caso.

- f) *Al respecto, los apelantes Roger Quispe Mamani en su calidad de demandante y Pascuala Chura Sanca demandada, ambos solicitan en su recurso de apelación que la sentencia sea revocada y/o anulada, dado que ellos exponen que con su codemandada Elena Quispe Zela y Pascuala Chura Sanca son primas hermanas y sabían perfectamente de la situación real del estado civil de casada y que el contrato materia de litis fue simulado, ya que Elena Quispe Zela al no tener capital de dinero para su negocio, le solicita a Pascuala Chura Sanca para que venda simuladamente una parte de la casa y lograr prestamos de dinero de entidades bancarias y actuando de mala fe ya nunca quiso devolver el bien inmueble aduciendo que hay un dinero que no ha logrado cancelarse. Y que también por desconocimiento y por el grado de instrucción básico de educación primaria, no he actualizado mi estado civil, pero a la fecha ya he regularizado ante RENIEC.*
- g) Sin embargo, dichos agravios no tienen amparo legal ni sustento probatorio, pues, en autos no existe medio probatorios que tanto la vendedora Pascuala Chura Sanca y la compradora Elena Quispe Zela sean parientes, y menos que dicha compra venta haya sido simulada y que su grado de instrucción básica, les impidió medir los efectos de no actualizar sus documentos nacionales de identidad. Hasta la fecha los cónyuges no han hecho saber al juzgado el inicio de un proceso de divorcio o separación de cuerpos, que ameriten además otro análisis y pronunciamiento al respecto, ningún de los agravios sostenidos por los apelantes enerva los efectos de la sociedad de gananciales invocada en la demanda.
- h) Asimismo, no se tiene acreditado en el proceso que el inmueble signado como el sub lote Nro. 3-B, de la manzana R-1 de la urbanización Santa Catalina del distrito de Juliaca, provincia de San Román, departamento de Puno, haya sido un bien propio de los padres de la demandada Pascuala Chura Sanca conforme al artículo 302 inciso 2) del Código Civil, pues de la revisión de la Escritura Pública de compraventa N° 4096, de fecha 12 de junio del 2015, antes referida, no se advierte la causa de adquisición precedente, es decir, no consta que el precio de dicha compraventa se haya pagado con el patrimonio exclusivo y anterior del padre de los recurrentes, por el contrario la propia demandada reconoce en su escrito de apelación que, el bien inmueble dispuesto pertenece a la sociedad de gananciales, -es un bien social- y que por acuerdo simulatorio se hizo la transferencia del bien inmueble, ello únicamente para demostrar la solvencia económica ante los bancos por parte de su codemandada Elena Quispe Zela.



i) Asimismo, también –al respecto- el artículo 2014 del Código Civil, artículo modificado por la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N.º30313, publicada el 26 marzo 2015, señala lo siguiente:

*Artículo 2014. Principio de buena 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.*

j) Adicionalmente el VIII Pleno Casatorio Civil ha reconocido 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 de buena fe, en los siguientes términos:

### 3.7.

*“[...] 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.*

*[...] 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”. (Casación N.º3006-2015-Junín. VIII Pleno Casatorio Civil. Fj.3.7)<sup>6</sup> [Negrita nuestra].*

k) En ese sentido, el segundo párrafo del artículo 2014 del Código Civil contiene una presunción relativa, al establecer que la buena fe se presume mientras no se pruebe que se conocía la inexactitud del registro; en consecuencia, no basta acreditar la adquisición de un bien a título oneroso del titular aparente, sino que además las pruebas actuadas en el proceso deberán encontrarse destinadas a corroborar la buena fe con la

<sup>6</sup> Casación N.º3006-2015-Junín. Corte Suprema de Justicia de Perú [VIII Pleno Casatorio Civil] (2020). <https://acortar.link/GnFDd7>



que actuaron los compradores del bien, no solo en base a la inexactitud del registro (buena fe objetiva), sino además el desconocimiento subjetivo (buena fe subjetiva), esto es, que el adquirente verdaderamente no debió conocer las causales de invalidez o ineficacia del acto jurídico celebrado, aun cuando no aparecían en el registro.

I) En el presente caso, el bien inmueble materia de Litis no se trata de un bien inscrito ante Registro Públicos, entonces, no es posible invocar ni hacer un análisis respecto a Principio de buena fe registral, pero podemos hacer énfasis, que actualmente el bien inmueble se encuentra bajo la posesión del demandante y que la demandada compradora Elena Quispe Zela, vive en otro domicilio ubicado en el jirón 6 de Julio Nro. 194 de la urbanización Santa María II del distrito de Juliaca, provincia de San Román, departamento de Puno, ello lo acredita con el certificado domiciliario presentado en el proceso, emitido por el Notario Jorge G. Gutiérrez Díaz (pág. 60), siendo ello así, queda desvirtuada la buena fe de la adquirente.

6.5. Respecto a la pretensión accesorio, debemos precisar que, al disponerse la nulidad del acto jurídico, la consecuencia lógica, es que el documento que lo contiene también deviene en nulo, entonces debe disponerse la nulidad del testimonio de la Escritura Publica Nro. 4096 de compra venta del inmueble de fecha 12 de junio del 2015 suscrita ante el Notario Publico Jorge Gutiérrez Díaz; consecuentemente, el agravio denunciado también debe ser estimado.

6.6. **En consecuencia**, al tener asidero el recurso de apelación interpuesto por Roger Quispe Mamani representado por su apoderada Raineria Judith Quispe Chura y la apelación de la propia demandada Pascuala Chura Sanca con los mismos fundamentos, corresponde revocar la sentencia y reformándola declarar fundada la demanda conforme a los fundamentos expuestos en la presente sentencia de vista.

Por los fundamentos expuestos.

#### IV. **DECISIÓN:**

1. **DECLARARON FUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por Roger Quispe Mamani y Pascuala Chura Sanca; en consecuencia: **REVOCARON** la sentencia N.º 05-2024-CI, contenida en la **resolución N.º 018-2024** del 12 de enero de 2024 (págs.221-238), en el extremo que **RESUELVE:** “(...) *TERCERO. DECLARANDO INFUNDADA la demanda en todos sus extremos impuesta por ROGER QUISPE MAMANI representado por su apoderada Raineria Judith Quispe Chura sobre Pretensión Principal. Se declare la Nulidad del Acto Jurídico de compraventa del bien inmueble signado como el sub lote Nro. 3-B de la manzana R-1, ubicado en la Urbanización Santa Catalina, distrito de Juliaca,*



*celebrado por Pascuala Chura Sanca (como vendedora ) y Elena Quispe Zela (como compradora), CONTENIDO EN LA escritura Pública de compraventa Nro. 4096, de fecha 12 de junio del 2015 por las causales señaladas en los incisos 1,3,4,8 del artículo 219 del Código Civil, Pretensión accesoria, la NULIDAD DEL DOCUMENTO QUE CONTIENE EL ACTO JURIDICO NULO, consistente en el Testimonio de la Escritura Pública Nro. 4096 de compra venta de inmueble de fecha 12 de junio del 2015 otorgado ante el Notario Público de San Román Jorge Gutiérrez Díaz, contenido en el escrito que obra de folios catorce a folios veintitrés de autos. Sin costas ni costos procesales. (...) y, **REFORMARON** la sentencia, **DECLARARON FUNDADA** la demanda interpuesta por **ROGER QUISPE MAMANI**, representado por su apoderada Raineria Judith Quispe Chura, en contra de **PASCUALA CHURA SANCA y ELENA QUISPE ZELA**; en consecuencia: **DECLARARON** la **NULIDAD** del acto jurídico de compraventa de fecha 12 de julio del 2015, otorgado por Pascuala Chura Sanca como vendedora y Elena Quispe Zela como compradora, respecto del inmueble signado como el Sub lote Nro. 3-B de la manzana R-1, ubicado en la urbanización Santa Catalina, distrito de Juliaca, provincia de San Román departamento de Puno; **NULO** el documento que lo contiene consistente en la Escritura Pública N° 4096 de fecha 12 de junio del 2015, otorgado por ante Notario Público Jorge Gutiérrez Díaz; por los considerandos expuestos.*

2. **DISPUSIERON** la **devolución** del expediente al juzgado de origen. H.S.

**S.S.**  
**SARMIENTO APAZA**

**DIAZ HAYTARA**

**CARACELA BORDA**

*(Firmado digitalmente)*