



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2140 - 2020
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

No cabe declarar la nulidad de los actos jurídicos materia de litis, toda vez que cuando se inscribió la hipoteca en los Registros Públicos a favor de la entidad financiera, aparecía como único titular de los inmuebles hipotecados el codemandado.

Lima, treinta de mayo de dos mil veinticuatro.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número dos mil ciento cuarenta del año dos mil veinte, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación de fecha once de septiembre de dos mil veinte, interpuesto a fojas trescientos dieciocho, por **la demandante Ana Melva Cayotopa Chávez**, contra la sentencia de vista de fecha trece de marzo de dos mil veinte, obrante a fojas trescientos, en el extremo que confirma la sentencia en los extremos que declara infundada la nulidad de los actos jurídicos contenidos en las escrituras públicas N° 753 y N° 848, del 23 de febrero de 2012 y 31 de mayo de 2013, con lo demás que lo contiene, sobre nulidad de acto jurídico.

II.- ANTECEDENTES

2.1. Demanda



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2140 - 2020
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Ana Melva Cayotopa Chávez, ha interpuesto la presente demanda de nulidad de acto jurídico, mediante escrito de fecha diez de septiembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas cuarenta y tres, solicitando que se declare: Primera pretensión principal: nulidad del contrato de constitución de garantía hipotecaria de fecha 23 de febrero de 2012, mediante la cual Heber Cruzado Balcázar, cónyuge de la recurrente, constituye hipoteca sobre el inmueble ubicado en el Programa Municipal de Vivienda Urbanización José Leonardo Ortiz – San Carlos, manzana 36, lote 16, distrito de José Leonardo Ortiz, Chiclayo, por la causal de falta de manifestación de voluntad. La nulidad de la modificación de términos contractuales, ampliación de hipoteca y ratificación de garantía hipotecaria de fecha 31 de mayo de 2013, celebrado entre Heber Cruzado Balcázar con el banco emplazado respecto del inmueble antes descrito. Segunda pretensión principal: nulidad de la escritura pública de fecha 1 de setiembre de 2014, que contiene la compraventa del bien de la sociedad conyugal, otorgada por Heber Cruzado Balcázar, cónyuge de la recurrente, a favor de sus hermanos Telmo y Linder Cruzado Balcázar. Pretensión accesoria: Cancelación de los asientos registrales 00014, 00016 y 00017 de la Partida Registral P10097530. Como fundamentos de su demanda sostiene que:

Precisa que el bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y en compraventa fue adquirido estando vigente la sociedad de gananciales la que se inició con el matrimonio contraído por la actora con el demandado Heber Cruzado Balcázar el 25 de noviembre de 2006, sin embargo, su cónyuge ha gravado y enajenado el inmueble sin el consentimiento de la recurrente, conforme lo dispone el artículo 315°



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2140 - 2020
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

del Código Civil, lo que determina la nulidad absoluta por falta de manifestación de voluntad de la cónyuge.

Agrega que la compraventa del bien inmueble es un acto simulado con el fin de perjudicar a la recurrente, ya que ha sido transferido por el precio diminuto de S/31,000.00 (treinta y un mil y 00/100 soles), siendo que en la garantía hipotecaria se valorizó en la suma de US\$291,190.00 (doscientos noventa y un mil ciento noventa y 00/100 dólares) y luego, en la ampliación de hipoteca se valorizó en la suma de US\$526,548.20 (quinientos veintiséis mil quinientos cuarenta y ocho con 20/100 dólares).

Precisa que la causal de nulidad de la compraventa es por falta de manifestación de voluntad.

2.2. Contestación de demanda en rebeldía

Mediante resolución cinco de fecha veintiocho de enero de dos mil diecinueve, se declaró rebelde a los demandados: BBVA Banco Continental, Heber Cruzado Balcázar, Telmo Cruzado Balcázar y Linder Cruzado Balcázar.

2.3. Puntos controvertidos

Mediante resolución seis, de fecha cuatro de abril de dos mil diecinueve, obrante a fojas ciento ochenta y cuatro, se procedió a fijar los siguientes puntos controvertidos:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2140 - 2020
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

1. Determinar, si corresponde declarar la nulidad del acto jurídico consistente en el contrato de constitución de garantía hipotecaria de fecha 23 de febrero de 2012 celebrado por su cónyuge Heber Cruzado Balcázar con el Banco BBVA Continental, respecto del inmueble ubicado en la urbanización José Leonardo Ortiz - San Carlos, manzana 36, lote 16, distrito de José Leonardo Ortiz, Chiclayo y de la modificación ampliación de hipoteca y ratificación de garantía hipotecaria de fecha 31 de mayo de 2013.

2. Determinar si corresponde declarar la nulidad de la Escritura Pública N° 2424, de fecha 01 de setiembre de 2014, que contiene la compraventa del inmueble antes descrito otorgada por Heber Cruzado Balcázar a favor de Telmo y Linder Cruzado Balcázar.

3. Determinar si corresponde ordenar la cancelación de asientos registrales 14, 16 y 17 en la Partida N° P10097530.

2.4. Sentencia de primera instancia

Tramitada la causa conforme al proceso de conocimiento, el juez del Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, mediante sentencia de fecha catorce de agosto de dos mil diecinueve, obrante a fojas doscientos siete, declara infundada la demanda; con lo demás que contiene, sosteniendo que:

- La demandante contrajo matrimonio con el demandado Heber Cruzado Balcázar el 25 de noviembre de 2006. De acuerdo a la fecha de celebración del matrimonio se puede concluir que el predio ha sido adquirido durante la vigencia del matrimonio.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2140 - 2020
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

- No se presenta la causal de nulidad por contravenir normas de orden público, porque si bien el artículo 315° del Código Civil establece que en la transferencia o gravamen de bienes sociales deben intervenir ambos cónyuges, sin embargo, no sanciona con nulidad la contravención del mandato. Se trata en todo caso de un tema de falta de legitimidad del cónyuge interviniente (legitimada para transferir el bien social sería la sociedad de gananciales), pero que no deriva en nulidad absoluta del acto jurídico, dado que el cónyuge no interviniente podría ratificar el negocio jurídico, posibilidad de ratificación que excluye del grupo de los actos nulos (nulidad absoluta) a la compraventa o gravamen de bienes sociales realizada por uno solo de los cónyuges.
- Que la demandante sostiene que los actos jurídicos (constitución de hipoteca y compraventa) son nulos por no haber manifestado ella su voluntad de contratar. No puede denunciarse ausencia del indicado elemento del acto jurídico (falta de manifestación de voluntad), alegando que no ha intervenido en ellos.
- De los asientos registrales de folios 22 a 41, que corresponde al inmueble ubicado en la manzana 36, lote 16, urbanización José Leonardo Ortiz - San Carlos (que fue objeto de hipoteca y compraventa), no consta que la actora figure inscrita como titular del indicado predio. En el asiento 00011 consta que adquiere el predio Heber Cruzado Balcázar, de estado civil soltero, y con derecho inscrito el 12 de agosto de 2010.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2140 - 2020
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

- Corresponía por ello que la actora, la que conforme al artículo 2012° del Código Civil debía conocer de la omisión en la inscripción, procure la aclaración del asiento registral presentando para ello el acta de matrimonio a la Oficina Registral. Al no haberlo hecho, ha dado lugar que se presente la figura del tercero registral a que alude el artículo 2014° del Código Civil.

2.5. Apelación

Mediante escrito de fecha diez de septiembre de dos mil diecinueve, obrante a fojas doscientos diecisiete, Ana Melva Cayotopa Chávez, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando que:

Los actos de disposición con infracción del artículo 315 del Código Civil son nulos por tener dicho dispositivo el carácter de imperativo. Al respecto, se tiene lo resuelto en la Casación N° 835-2014-Lima así como el Acuerdo del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil celebrado en la ciudad de Arequipa.

El argumento esgrimido por el *A-quo*, sobre la posibilidad de ratificación del acto por el cónyuge no interviniente, no se condice con lo previsto en el dispositivo antes citado, lo que determina la aplicación del artículo 219 inciso 1 del Código Civil y, en todo caso, el precepto contenido en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

El razonamiento del *A-quo* vulnera el derecho a la tutela jurisdiccional, al no ser un tema definido y la defensa de un bien social debe ser un



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2140 - 2020
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

asunto de fondo, de ahí la pretensión impugnatoria persiga la invalidez de los actos cuestionado en los que se ha preterido sus derechos.

2.6. Sentencia de vista

Elevados los *autos* a la Sala Superior en virtud del recurso de apelación interpuesto por la demandante, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, mediante sentencia de vista de fecha trece de marzo de dos mil veinte, obrante a fojas trescientos, **revoca** la sentencia apelada en el extremo que declara **infundada** la demanda respecto a la nulidad de la escritura pública N° 2424 del 01 de setiembre de 2014; y reformándola la declara fundada y nulo el acto jurídico contenido en dicho instrumento, por el que se transfiere la propiedad del lote 16 mz 36 de la urbanización José Leonardo Ortiz, inscrito en la Partida N° P10097530, el que dejaron sin efecto y ordenaron la cancelación del asiento 17 de la Partida P1009646 del Registro de Propiedad Inmueble. Y confirma la sentencia en los extremos que declara infundada la nulidad de los actos jurídicos contenidos en las escrituras públicas N° 753 y N° 8 48, del 23 de febrero de 2012 y 31 de mayo de 2013, con lo demás que lo contiene, argumentando que:

En relación a la segunda pretensión

- La nulidad del acto de disposición-venta del 01 de setiembre de 2014, es fundada, habida cuenta que en el acto de disposición no ha intervenido la demandante, conforme lo establecen las disposiciones; por tanto, la no intervención de ésta determina que los hechos *sub-materia* se subsuman en la causal prevista en el artículo 315 del Código Civil, norma imperativa-que exige, como requisito de validez,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2140 - 2020
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

para los actos de disposición de bienes que tengan la calidad de sociales o que pertenezcan a la sociedad de gananciales, la intervención de ambos cónyuges, intervención que no se puede inferir sino, debe ser de manera indubitable, de ser el caso, mediante escritura pública, lo que no ha sucedido ya que en dicho acto de disposición únicamente ha participado, como se ha dicho, el demandado, Heber Cruzado Balcázar, quien, conforme al acta de matrimonio de folios dos, es cónyuge de la demandante.

- Aunado ello se tiene que los hermanos codemandados han sido declarados rebeldes, por lo tanto se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 461 del Código Procesal Civil.
- Además, coadyuba a ello el parentesco que existe entre los otorgantes y la actora, infiriéndose que dicho acto de disposición ha tenido por finalidad afectar el derecho patrimonial de la demandante, lo que no se condice con la finalidad lícita de todo negocio, en los términos del artículo 140 inciso 3 del Código Civil, cuya infracción, en los términos del artículo 219 inciso 3 de dicha normativa acarrea su invalidez.
- Al estimarse esta pretensión debe declarársela pretensión accesoria de cancelación del asiento 17 de la Partida P10097530, conforme a lo dispuesto por el artículo 87 del Código Procesal Civil.

En cuanto a la primera pretensión principal

- La nulidad de los contratos del 23 de febrero de 2012 y 31 de mayo de 2013, sobre constitución de garantía hipotecaria y



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2140 - 2020
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

modificación de términos contractuales, ampliación de hipoteca y ratificación de garantía hipotecaria; si bien la demandante tampoco intervino en dichos contratos y no manifestó su voluntad; no obstante, conforme a lo alegado por la demandada BBVA Banco Continental, en su escrito de absolución de la apelación, han obrado de buena fe en la celebración de ambos contratos, objeto de nulidad, situación que no ha sido desvirtuada por la demandante, razón por la que aplica al caso *sub-judice* lo dispuesto en el artículo 2014 del Código Civil. Así, el acto nulo constatado, en los términos del artículos 315 y 219 inciso 1 del Código Civil, no afecta el derecho de la co-demandada, BVVA Banco Continental, es decir, dicha nulidad es inoponible al derecho inscrito del demandante-hipoteca y su ampliación-pues la buena fe que alega y se presume a su favor, lo “protege” frente a dichas contingencias-acto nulo-razón por la que debe desestimarse la pretensión demandada, por lo que debe confirmarse la sentencia en dicho extremo, decisión que alcanza a las pretensiones accesorias vinculadas a ella.

**III.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO
PROCEDENTE EL RECURSO**

Este Supremo Tribunal mediante resolución de fecha diecisiete de enero de dos mil veintidós, obrante a fojas ochenta y tres del cuaderno de casación, ha declarado **PROCEDENTE** el recurso por las siguientes infracciones normativas:

Infracción normativa de los artículos 219 inciso 1, 315 y 1099 inciso 1 del Código Civil, indica que la Sala Superior al inaplicar las normas denunciadas ha emitido un fallo violatorio de la ley, pues ha aplicado la buena fe registral que debe quedar de lado frente a un acto



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2140 - 2020
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

nulo; que si el acto de compraventa posterior a la constitución de hipoteca ha sido declarado nulo y los adquirentes han efectuado la compraventa en base al contenido de la partida registral, la misma suerte debe correr la hipoteca constituida por uno solo de los cónyuges.

Agrega que al haber decidido que la constitución de hipoteca y su ampliatoria es válida en función a lo dispuesto por el artículo 2014 del Código Civil referente a la buena fe registral, se ha incurrido en infracción normativa. Conforme lo ha determinado la Sala, el inmueble dado en hipoteca es un bien social, y, por lo tanto, para gravar dicho bien se requería del consentimiento de ambos cónyuges.

La buena fe que alega el BBVA Banco Continental, no debe ceñirse a la revisión de los documentos que obran en Registros Públicos, dado que éste en su calidad de entidad financiera cuenta con asesoría especializada y tiene una mejor posición que le garantiza el acceso a la información que debe contener de sus clientes con los cuales celebra actos civiles y/o comerciales, por ello, el banco debió solicitar un certificado de soltería que acredite el verdadero estado civil del demandado. En tal sentido, la aplicación del tercero de buena fe no debe tener prevalencia frente a un acto jurídico que teniendo en cuenta la publicidad registral ya ha sido declarado nulo por la Sala.

Considerando que la compraventa efectuada por uno solo de los cónyuges ya ha sido declarada nula por la Sala, la misma suerte debe correr la hipoteca constituida y ampliatoria. Una norma de carácter registral no puede imperar frente al despojo del bien de una sociedad conyugal que no ha prestado consentimiento para gravar dicho bien,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2140 - 2020
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

sobre todo porque dicha norma se refiere a un derecho real de garantía que no puede oponer al derecho real de propiedad que le asiste a la demandante y ya ha sido reconocido.

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

Estando a los términos del auto de procedencia del recurso de casación referido precedentemente, la cuestión jurídica a debatir es dilucidar si al dictarse la sentencia expedida por la Sala Superior, ha incurrido en infracción de alguna de las normas allí denunciadas.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

SEGUNDO.- Que, respecto a la causal de infracción normativa, según Monroy Cabra, “Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso...”¹. A decir de De Pina.- “El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de

¹ Monroy Cabra, Marco Gerardo, Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2140 - 2020
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el procedimiento”². En ese sentido Escobar Fornos señala. “Es cierto que todas las causales suponen una violación de ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo”³.

TERCERO.- Ante todo, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio absoluto del derecho de defensa de las partes en litigio.

CUARTO.- El derecho fundamental al debido proceso, reconocido en el artículo 139, numeral 3, de la Constitución Política de 1993, es un derecho continente que comprende un conjunto de derechos fundamentales de orden sustantivo y procesal. Al respecto, el Tribunal Constitucional ha señalado que “su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentra inmersa una persona, se realiza y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos”⁴.

² De Pina Rafael, Principios de Derecho Procesal Civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, p. 222.

³ Escobar Fornos Iván, Introducción al Proceso, Editorial Temis, Bogotá, Colombia, 1990, p. 241

⁴ STC N° 7289-2005-AA/TC, fundamento jurídico 5.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2140 - 2020
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

QUINTO.- Asimismo, “el debido proceso es un derecho humano abierto de naturaleza procesal y alcances generales, que busca resolver de forma justa las controversias que se presentan ante las autoridades judiciales. Este derecho contiene un doble plano, pues además de responder a los elementos formales o procedimentales de un proceso (juez natural, derecho de defensa, plazo razonable, motivación resolutoria, acceso a los recursos, instancia plural, etc.), asegura elementos sustantivos o materiales, lo que supone la preservación de criterios de justicia que sustenten toda decisión (juicio de razonabilidad, juicio de proporcionalidad, etc.)”⁵.

SEXTO.- En su aspecto procesal, el debido proceso comprende también el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en el artículo 139, numeral 5 de la Norma Fundamental, que implica que los jueces están obligados a expresar las razones o justificaciones objetivas que sustentan sus decisiones. Y ello es así porque, en un Estado Constitucional y Democrático de Derecho, la motivación de las resoluciones judiciales garantiza que las partes y los ciudadanos en general ejerzan un adecuado control y fiscalización sobre el poder delegado a los jueces para administrar justicia en nombre del pueblo.

SÉPTIMO.- Sobre la dimensión del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales se ha afirmado que “no solo es un derecho de toda persona (natural o jurídica) a recibir de los órganos de la jurisdicción una decisión debidamente justificada, sino que constituye al

⁵ LANDA ARROYO, CÉSAR, Colección cuadernos de análisis de la jurisprudencia, Volumen I. El derecho al debido proceso en la jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Tribunal Constitucional del Perú, Corte Interamericana de Derechos Humanos. Lima: Academia de la Magistratura, pág. 59.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2140 - 2020
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

mismo tiempo un principio que define a la función jurisdiccional del Estado y, a su vez, una garantía instrumental para asegurar el cumplimiento de otros principios y derechos fundamentales en el marco de un Estado Democrático”⁶.

OCTAVO.- Que, como también lo ha señalado el Tribunal Constitucional, las razones o justificaciones objetivas que llevan a los jueces a tomar una determinada decisión, deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Bajo esa visión, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales “es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso”⁷.

NOVENO.- Así las cosas, cabe precisar que el debido proceso está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho -incluyendo el Estado- que pretenda hacer uso abusivo de éstos. Como señala la doctrina procesal y constitucional, “por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del tribunal o instancias de decisión, al

⁶ GRÁNDEZ CASTRO, Pedro. El derecho a la motivación de las sentencias y el control constitucional de la actividad judicial. En: El debido proceso. Estudios sobre derechos y garantías procesales. Lima: Gaceta Jurídica, S.A., 2010, pág. 243.

⁷ STC Exp. N.° 03433-2013-PA/TC, fundamento jurídico 4.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2140 - 2020
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa⁸.

DÉCIMO.- En el presente caso es materia de casación la sentencia de vista de fecha trece de marzo de dos mil veinte, obrante a fojas trescientos, solo en el extremo que confirma la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda de nulidad de acto jurídico contenido en las escrituras públicas 753 y 848 del 23 de febrero de 2012 y 31 de mayo de 2013; por lo que este Supremo Tribunal emitirá pronunciamiento solo respecto de ello.

DÉCIMO PRIMERO.- En el caso de *autos*, la demandante Ana Melva Cayotopa Chávez interpone demanda de nulidad de acto jurídico a fin de que se declare nulo el contrato de constitución de garantía hipotecaria de fecha 23 de febrero de 2012, mediante la cual Heber Cruzado Balcázar, cónyuge de la recurrente, constituye hipoteca sobre el inmueble ubicado en el Programa Municipal de Vivienda Urbanización José Leonardo Ortiz – San Carlos, manzana 36, lote 16, distrito de José Leonardo Ortiz, Chiclayo, por la causal de falta de manifestación de voluntad; accesoriamente solicita la nulidad de la modificación de términos contractuales, ampliación de hipoteca y ratificación de garantía hipotecaria de fecha 31 de mayo de 2013, celebrado entre Heber Cruzado Balcázar con el banco emplazado respecto del inmueble antes descrito; funda su demanda en el hecho de que el bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y en compraventa fue adquirido estando vigente la sociedad de gananciales la que se inició con el matrimonio contraído por la actora con el

⁸ FAÚNDEZ LEDESMA, Héctor. “El Derecho a un Juicio Justo”. En: Las garantías del debido proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, p. 17.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2140 - 2020
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

demandado Heber Cruzado Balcázar el 25 de noviembre de 2006, sin embargo, su cónyuge ha gravado y enajenado el inmueble sin el consentimiento de la recurrente, conforme lo dispone el artículo 315° del Código Civil, lo que determina la nulidad absoluta por falta de manifestación de voluntad de la cónyuge.

Agrega que la compraventa del bien inmueble es un acto simulado con el fin de perjudicar a la recurrente, ya que ha sido transferido por el precio diminuto de S/.31,000.00 (treinta y un mil y 00/100 soles), siendo que en la garantía hipotecaria se valorizó en la suma de US\$.291,190.00 (doscientos noventa y un mil ciento noventa y 00/100 dólares) y luego, en la ampliación de hipoteca se valorizó en la suma de US\$.526,548.20 (quinientos veintiséis mil quinientos cuarenta y ocho con 20/100 dólares).

DECIMO SEGUNDO.- De la revisión de *autos* se puede advertir que a fojas treinta y cuatro obra la Partida Registral N° P10097530, en cuyo asiento 00011, se puede verificar que mediante escritura pública N° 1369 de fecha 06 de agosto de 2010, el señor Heber Cruzado Balcázar (soltero), adquiere el bien ubicado en la manzana 36, lote 16, del distrito de José Leonardo Ortiz, Chiclayo, de sus vendedores Maribel Abanto Ydrogo y Víctor Fernández Yrigoin; en tal sentido, mediante escritura pública de constitución de garantía hipotecaria de fecha 23 de febrero de 2012, Heber Cruzado Balcázar (soltero), constituye en calidad de garante hipoteca a favor del Banco Continental, siendo modificada posteriormente dicha hipoteca mediante escritura pública de fecha 31 de mayo de 2013; en tal sentido, conforme lo establece el artículo 2014 del Código Civil: *“el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2140 - 2020
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

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”; sobre el tema Aliaga Huaripata sostiene que: “Este principio puede definirse como “aquel (...) en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva del titular registral es mantenido en la adquisición a non domino que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos exigidos por la ley” (García García). En doctrina se reconoce un aspecto negativo y positivo de la buena fe; así, el aspecto negativo implica desconocimiento de la existencia del vicio o inexactitud registral, y el aspecto positivo creencia de que el transferente tiene suficientes facultades para proceder de ese modo. La buena fe implica, en ese sentido, la seguridad del “poder de disposición y la ignorancia de posibles inexactitudes en el contenido del Registro” (Cano Tello), basado en un conocimiento promedio (García García).”⁹.

Este principio ha sido tratado en el Reglamento General de los Registros Públicos¹⁰, en el cual en el artículo VIII de su Título Preliminar, señala que: “La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que lo origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales”.

⁹ Aliaga Huaripata, Luis. *Código Civil Comentado*. Tercera Edición. Editorial Gaceta Jurídica, 2010, Tomo X, p 315, 318.

¹⁰ Del año 2001.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2140 - 2020
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Al respecto, este Tribunal ha establecido en reiterada jurisprudencia, que la protección que ofrece al tercero adquirente bajo el principio de la buena fe pública registral, regulado por el artículo 2014 del Código Civil, exige el cumplimiento de una serie de requisitos concurrentes para que opere: *“a) que el adquirente lo sea a título oneroso; b) que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho como al momento de la inscripción del mismo (...); c) que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho real del que se tratase; d) que el adquirente inscriba su derecho; y e) que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante”*¹¹.

Por lo que queda claro, que el Banco Continental al momento de constituir la garantía hipotecaria, pudo advertir que el garante hipotecario Heber Cruzado Balcázar tenía la condición de soltero, pues tal como se advierte de la Partida Registral adjuntada en autos N° P10097530, asiento 00014; lo que hace concluir que la misma no tenía conocimiento del verdadero estado civil de su codemandado, más que este último al presentar su documento nacional de identidad ante el notario público donde se suscribió la escritura pública que contiene el acto jurídico cuya nulidad se pretende, aparece con el estado civil de soltero; razón por la cual esta infracción no puede prosperar.

DÉCIMO TERCERO.- En cuanto a la infracción de los artículos 219 inciso 1, 315 y 1099 inciso 1 del Código Civil; la demandante sostiene que se ha infringido la norma contenida en el artículo 315 del Código

¹¹ Casación N°3047-2007, Lima, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, Casación N°3740-2013, Junín, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, 13 de enero de 2015.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2140 - 2020
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Civil, para ello precisa que el bien inmueble materia de *litis* fue adquirido durante la vigencia del matrimonio contraído con el demandado Heber Cruzado Balcázar, por cuanto para administración y disposición del bien social se requiere la intervención del marido y mujer; sin embargo, en el presente caso su cónyuge mediante la escritura pública materia de nulidad y análisis del presente proceso, otorgó hipoteca a favor del Banco Continental, acto jurídico que se ha realizado sin la participación del recurrente, por cuanto el bien es patrimonio de la sociedad conyugal.

DÉCIMO CUARTO.- Previo a desarrollar, analizar y verificar si la Sala Superior ha infringido el artículo 315 del Código Civil, según lo denunciado por la parte recurrente; es conveniente señalar que de *autos* se aprecia que del petitorio de la demanda se argumenta que la escritura pública materia de nulidad, adolecería de lo prescrito por el inciso 1 del artículo 219 del Código Civil. En ese sentido, es conveniente recordar que la nulidad del acto jurídico, prevista en el artículo 219 del Código Civil, puede ser comprendida, inicialmente, como aquella situación patológica del mismo, producida por la ausencia o grave anomalía de alguno de los elementos constitutivos exigidos para su validez. Esta visión, que surge a partir de una construcción marcadamente formal del asunto, guarda cierta “lógica” con la regulación prevista legalmente para normar los actos jurídicos, pues si la validez de éstos se encuentra sujeta al cumplimiento de los requerimientos exigidos por el artículo 140 del Código Civil para tal fin, es “coherente” pensar que la nulidad pueda ser reducida justamente a la ausencia o vicio determinante de alguno de ellos. Es así como tradicionalmente se ha entendido el asunto¹².

¹² Palacios Martínez, Eric, “La nulidad del negocio jurídico”, disponible en dike.pucp.edu.pe.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2140 - 2020
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

DÉCIMO QUINTO.- Sin embargo, esta primera aproximación a la naturaleza de la nulidad del acto jurídico podría resultar no solo tautológica, sino –peor aún– insuficiente para el correcto entendimiento de esta institución, pues se limita a una descripción formal de ella, sin examinar los fines que ésta persigue dentro del ordenamiento jurídico. Y es precisamente para superar esta omisión que se ha propuesto considerar a la nulidad como “*el medio para la tutela efectiva de intereses generales considerados valores fundamentales para la entera organización social*”¹³.

Esta perspectiva devuelve a la nulidad del acto jurídico el sentido de su propósito. Esta no es meramente una consecuencia formal a la falta de acoplamiento formal de determinados requerimientos –sin importar cuáles sean éstos o qué importancia tengan–, sino como un instrumento de tutela de los valores fundamentales que nuestro ordenamiento jurídico recoge y promueve.

DÉCIMO SEXTO.- De otro lado, el régimen de *sociedad de gananciales* o *comunidad de gananciales* es uno de los dos regímenes contemplados por nuestro Código Civil. En virtud a él, la ley establece una comunidad de bienes que se extiende, por principio, a todos aquellos bienes, sean muebles o inmuebles, que sean adquiridos a título oneroso, por cualquiera de los cónyuges, durante el transcurso de la vida conyugal, quedando fuera de ella los bienes propios de cada uno de éstos. De tal modo que en este régimen *puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad* (artículo 301 del Código Civil). En el caso de *autos* se sostiene que el bien sobre el cual

¹³ Monticelli, Salvatore, citado por Palacios Martínez, Eric, ídem.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2140 - 2020
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

recae la materia de nulidad, es social, y que por tanto para su disposición debió concurrir la demandante en su condición de cónyuge del garante hipotecario acorde a lo establecido en el artículo 315 del Código Civil; y sin embargo no concurrió ni prestó su consentimiento; y por ende el acto es nulo por falta de manifestación de voluntad.

DÉCIMO SÉPTIMO.- Ahora bien, conforme lo ha señalado el *ad quem*, el acto nulo constatado [compraventa], en los términos del artículo 315 y 219 inciso 1 del Código Civil, no afecta el derecho de la codemandada, BBVA, es decir, dicha nulidad es inoponible al derecho inscrito del demandante- hipoteca y su ampliación- pues la buena fe que alega y se presume a su favor, lo “protege” frente a dichas contingencias –acto nulo. Asimismo, que de *autos* no existe prueba que acredite que los codemandados, es decir, el Banco Continental y el señor Heber Cruzado Balcázar, hayan actuado conjuntamente con un fin ilícito, más aún cuando conforme se advierte de la escritura pública (materia de nulidad) por el cual ostenta el derecho de propiedad sobre el bien inmueble hipotecado, el demandado Heber Cruzado Balcázar, se identificaba como “soltero” y a su vez, en el registro de propiedad inmueble aparece como único propietario y también en condición de soltero, por lo que, no se aprecia algún ilícito.

En ese sentido, cabe traer a colación lo dispuesto por el VIII Pleno Casatorio Civil, en lo referido a la situación del tercero adquirente respecto del acto de disposición realizado por un solo cónyuge.

El referido acápite del precitado Pleno Casatorio Civil, realiza un análisis concordante entre lo dispuesto por el artículo 315 y el artículo 2014 del Código Civil. Al respecto, el Pleno precisó que “(...) si el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2140 - 2020
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

adquiriente 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”. Asimismo, señaló que quien contrata confiado en la información registral, no puede ser perjudicado.

Por lo que, en aplicación a lo señalado por el Pleno, al caso en particular, no resulta amparable la denuncia realizada por el casante, en cuanto a que las instancias de mérito han infringido los artículos 315 y 219 inciso 1 del Código Civil, máxime si de la revisión de lo dispuesto por la norma legal precitada, no menciona ningún estamento sobre la nulidad, y, más aún, cuando en aplicación de lo estipulado por el artículo 2014 del Código Civil, el adquiriente, en este caso el Banco Continental, adquirió en hipoteca el inmueble por parte del codemandado, en base a lo señalado en el asiento 00011 de la Partida Registral N° P10097530 (folio 34), hipoteca que se inscribió en el asiento 00014 de la referida partida registral; por tanto, resulta aplicable lo dispuesto en el artículo 2014 del Código Sustantivo.

Finalmente en cuanto a la infracción del artículo 1099, inciso 1 del Código civil, hace referencia a los requisitos para la validez de la hipoteca: 1.- Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley; pues como se ha detallado en los considerandos precedentes, el codemandado Heber Cruzado Balcázar figuraba como propietario registral del bien materia de hipoteca, en tal



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2140 - 2020
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

condición se suscribieron las escrituras públicas materia de nulidad, razón por la cual este extremo tampoco puede prosperar.

VI. DECISIÓN

En consecuencia, al no configurarse las causales denunciadas y por las que se ha declarado procedente, el recurso de casación resulta infundado, debiendo procederse conforme a lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil; por cuyas razones, declararon:

a) **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la **demandante Ana Melva Cayotopa Chávez**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número dieciséis, de fecha trece de marzo de dos mil veinte;

b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad. En los seguidos con Banco BBVA Perú, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron. Intervino como ponente, la señora jueza suprema **Llap Unchón de Lora**.

S.S.

ARANDA RODRÍGUEZ

TORRES LÓPEZ

NIÑO NEIRA RAMOS

LLAP UNCHÓN DE LORA

FLORIÁN VIGO

lgp/evj