



## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE Segunda Sala Civil

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA LIMA NORTE - Sistema de Notificaciones Electronicas SINOE

AV. CARLOS IZAGUIRRE N° 176 INDEPENDENCIA, Vocal: P. NEDO COA Vicente Amador FAU 20550734223 soft  
Fecha: 23/04/2025 18:22:47, Razón: RESOLUCION JUDICIAL, D. Judicial: LIMA NORTE / LIMA NORTE, FIRMA DIGITAL

pediente : 00211-2018-0-0905-JR-CI-01

tería : Otorgamiento de Escritura Publica

Demandados : [REDACTED], [REDACTED]; [REDACTED], [REDACTED]

Sucesión de [REDACTED]

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA LIMA NORTE - Sistema de Notificaciones Electronicas SINOE

AV. CARLOS IZAGUIRRE N° 176 INDEPENDENCIA, Vocal: QUESNAY CASUSOL Johan Mitchel FAU 20477550429 soft  
Fecha: 28/04/2025 10:43:19, Razón: RESOLUCION JUDICIAL, D. Judicial: LIMA NORTE / LIMA NORTE, FIRMA DIGITAL

mandante : [REDACTED], [REDACTED]

### SENTENCIA DE VISTA

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA LIMA NORTE - Sistema de Notificaciones Electronicas SINOE

AV. CARLOS IZAGUIRRE N° 176 INDEPENDENCIA, Relator: DIAZ DIAZ Tatiana Lucia FAU 20550734223 soft  
Fecha: 29/04/2025 18:52:03, Razón: RESOLUCION JUDICIAL, D. Judicial: LIMA NORTE / LIMA NORTE, FIRMA DIGITAL

contrato materia de demanda de otorgamiento de escritura pública no era el juicio de validez según el IX Pleno Casatorio Civil

### RESOLUCIÓN NÚMERO CUARENTA

En Independencia, a los once días del mes de abril del año dos mil veinticinco.

#### 1. Antecedentes. -

Viene en apelación la sentencia contenida en la Resolución 36 de 07 de noviembre de 2024 que declara **NULO** el contrato 15 de junio de 2015, de fs. 02 a 04, suscrito por el apoderado de [REDACTED] y el demandante; **INFUNDADA** la demanda de otorgamiento de escritura pública presentada por [REDACTED] contra la Sucesión de [REDACTED], con condena de las costas y costos del proceso a favor de las codemandadas [REDACTED] y [REDACTED] por haber litigado en el proceso, y **CONSIDERANDO:**

**Primero.** El ciudadano [REDACTED] interpone demanda de otorgamiento de escritura pública contra la sucesión de [REDACTED], sustentando su pretensión en un contrato privado de compraventa de fecha 15 de junio de 2015 sobre un porcentaje de derechos y acciones del predio inscrito en la Partida P01009009 de SUNARP.

**Segundo.** La sentencia de primera instancia, contenida en la Resolución 36 de



07 de noviembre de 2024 25, de fecha 23 de agosto de 2023, declaró:

1. **Nulo el contrato de compraventa** invocado por el demandante.
2. **Infundada la demanda** de otorgamiento de escritura pública.

**Tercero.** El apelante sostiene que el contrato fue ejecutado parcialmente, habiendo efectuado el pago y poseído el inmueble desde 2015, invocando la protección de su derecho conforme al artículo 1549 del Código Civil.

**Cuarto. De los actuados se acredita:**

1.- El inmueble que se vincula a la litis es un terreno de 125.00 m<sup>2</sup> equivalente al 0.0833% de las acciones y derechos del predio de mayor extensión denominado parcela 79, [REDACTED] con características, linderos y medidas inscritos en la partida P01009009 de SUNARP.

2.- El referido predio fue de propiedad de la **sociedad de gananciales** conformada por el causante y su [REDACTED] según acta de matrimonio (fs. 107) e historial registral del bien (fs. 91).

3.- La venta fue efectuada de manera **unilateral**, sin intervención ni consentimiento de doña [REDACTED] inobservando el artículo 315 del Código Civil.

4.- A ello se agrega que el supuesto apoderado [REDACTED], **legalizó su firma en notaría pública en enero de 2018**, cuando el poderdante había fallecido en **septiembre de 2015**, hecho acreditado con la partida de defunción de fs. 93.

**Quinto.** El **VIII Pleno Casatorio Civil** ha establecido que la enajenación unilateral de bienes sociales sin intervención del cónyuge, configura un supuesto de **nulidad por contravención a norma de orden público**, reforzando el carácter imperativo del artículo 315 del Código Civil.

**Sexto.** Conforme al artículo 61 del Código Civil, **la muerte extingue la capacidad jurídica** y por ende, el mandato. El acto de representación deviene ineficaz al haberse ejercido cuando el representado ya había fallecido.

**Séptimo.** De otro lado, no procede invocar la buena fe del comprador cuando



**existían elementos públicos y notorios**, como el estado civil del vendedor y el fallecimiento de él, que imposibilitaban objetivamente celebrar válidamente el acto.

**Octavo.** En suma, el contrato materia de demanda de otorgamiento de escritura pública no supera el juicio de validez según el **IX Pleno Casatorio Civil**, y al haber sido ejecutado por representación inválida y con objeto jurídicamente ilícito (venta de bien social sin consentimiento), carece también de eficacia.

**Noveno.** Mediante sentencia de vista, contenida en la resolución 22 de 30 de enero de 2023, la Segunda Sala Civil, declaró **NULA e INSUBISTENTE** la decisión de primera instancia que declaró **FUNDADA**, la demanda por haberse omitido pronunciamiento expreso sobre la nulidad sustantiva planteada por la parte demandada, en el marco del IX Pleno Casatorio Civil Casación 4442-2015

**Décimo.** El juez del proceso en forma acertada ha declarado que procede a la luz de lo previsto en el IX Pleno Casatorio Civil, declarar la nulidad del acto jurídico previo contradictorio entre las partes conforme al procedimiento del fundamento 60 del referido Pleno.

El procedimiento previsto en lo esencial se ha observado mediante la expedición de la resolución 33 del 24 de abril de 2024 de fs. 368 que dispuso que la parte demandante absuelva conforme a su derecho, la solicitud de nulidad, de las codemandadas lo que ha ocurrido por escrito del actor de fecha 30 de mayo de 2024 de fs.373 a 376.

**Fundamentos por los que, por mayoría RESOLVIERON:**

**1.- CONFIRMAR** la sentencia contenida en la Resolución 36, de 7 de noviembre de 2024, expedida por el Segundo Juzgado Civil de Carabayllo, que **declara NULO el contrato de compraventa de fecha 15 de junio de 2015** y, en consecuencia, **INFUNDADA la demanda de otorgamiento de escritura pública** interpuesta por [REDACTED] contra la sucesión de [REDACTED].

**2. CONDENAR** al apelante al pago de costas y costos del proceso, por carecer de derecho válido para exigir la formalización del acto jurídico. Regístrese, notifíquese y devuélvase.

**S.S.**

**Torres López.**

**Pinedo Coa**



**LA SEÑORA SECRETARIA DE LA SEGUNDA SALA CIVIL PERMANENTE, DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE, CERTIFICA QUE EL VOTO SINGULAR EMITIDO POR EL SEÑOR JUEZ SUPERIOR PINEDO COA, ES COMO SIGUE:**

En audiencia pública el proceso de la referencia; suscribo el voto del señor Juez Superior TORRES LOPEZ, con los fundamentos que siguen.

## **FUNDAMENTOS:**

### **Cuestión jurídica en debate**

1. Es asunto que concierne al presente caso determinar la posibilidad jurídica de otorgar la escritura pública sobre la minuta que contiene el contrato de compra venta de derechos y acciones de fecha 15/06/2015 (pp.2-4); y en caso se verifique la invalidez del negocio jurídico, la posibilidad de declarar la nulidad -de oficio- del mismo.

### **Marco jurídico de la pretensión de otorgamiento de escritura pública**

2. El ordenamiento jurídico regula las relaciones jurídicas y situaciones de los sujetos de derecho respecto de las cosas, así como sus deberes, obligaciones y derechos surgidas de esas relaciones; de existir conflictos sobre ellos, y habiendo acudido el interesado ante la jurisdicción para la solución de ellos, debemos cumplir con ese cometido porque la Constitución (art. 139.1) y la ley así lo determinan (art. III TP CPC).
3. En ese ámbito existe un conflicto de intereses cuando la parte demandante pretende se le otorgue la escritura pública respecto al contrato privado suscrito con la parte demandada, quién niega la pretensión.
4. Para el caso conviene tomar nota que en un escenario de cumplimiento de prestaciones recíprocas derivadas de una relación contractual, en este caso de compra venta, una de las obligaciones del vendedor es el perfeccionamiento de la transferencia, la que nace (aun cuando no haya sido estipulada) de la propia ley al disponer de modo imperativo en ese sentido<sup>1</sup>.
5. Uno de los actos de perfeccionamiento de la transferencia constituye la formalización del acto jurídico, lo que puede derivarse de lo acordado por las

---

<sup>1</sup> Código Civil. Artículo 1549. Perfeccionamiento de transferencia. Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.



partes o por lo dispuesto en la ley<sup>2</sup>; formalización que en nuestro sistema jurídico, típicamente, es la Escritura Pública.

6. Pese a que en nuestro ordenamiento jurídico la transferencia del bien inmueble no requiere de formalidad alguna, porque ella se produce solo con el consentimiento del transferente<sup>3</sup>, dicha exigencia se justifica porque el registro -de manera general- para la inscripción respectiva, requiere de la presentación del instrumento público como es la escritura pública<sup>4</sup>.
7. La formalización del documento privado a uno público, como es la escritura pública, se realiza trasladando el contenido literal de aquel al instrumento formal; y debe ser suscrito solo por quienes intervienen en el acto jurídico.
8. Dicho traslado se realiza bajo responsabilidad de la parte demandante, por lo que, de existir alguna incompatibilidad con los antecedentes registrales, en caso que el bien objeto del contrato se encuentre inscrito, la sentencia que estima la demanda no podrá ser modificada.
9. Con tal objeto, como en toda ejecución de obligaciones, quién pretende la formalización de un acto jurídico debe acreditar el concurso copulativo de que la obligación es cierta, expresa y exigible; es decir, que no exista duda sobre lo que debe ejecutarse, ni se encuentre sometido a condición o plazo (supuestos de inexigibilidad).
10. Todo aquello revela que la demanda con la pretensión de otorgamiento de escritura pública es una OBLIGACIÓN DE HACER, de carácter complementario o accesorio a las prestaciones principales de dar que contiene el contrato de compra venta.
11. La conclusión que antecede sigue el juicio de la Corte Suprema de Justicia de nuestro país, cuando en el IX Pleno Casatorio Civil (Casación N°4442-2015-MOQUEGUA) (IX PCC), al referirse a la **“naturaleza del proceso de otorgamiento de escritura pública”** determina: *“Por medio del proceso de*

---

<sup>2</sup> Código Civil. Artículo 1412.- Exigencia de partes del cumplimiento de la formalidad. Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida (...).

<sup>3</sup> Código Civil. Artículo 949.- Transferencia de propiedad de bien inmueble. La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

<sup>4</sup> Código Civil. Artículo 2010.- Título que da mérito a la inscripción. La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.



otorgamiento de escritura pública se peticiona *mutar la forma de un negocio jurídico, de escritura privada a escritura pública*<sup>5</sup> (subrayado es agregado).

12. Por esa razón, cuando una demanda es postulada para el otorgamiento de escritura pública, el juez debe calificar el negocio jurídico respectivo (entiéndase contrato), a través de tres niveles: relevancia/irrelevancia, validez/invalidez y eficacia/ineficacia<sup>6</sup>.
13. Esa calificación obviamente debe realizarse desde la interposición de la demanda, durante el desarrollo del proceso, como una especie de “saneamiento procesal”, y cómo no en la sentencia, de allí que existe la posibilidad que una pretensión pueda ser declarada improcedente o infundada, según corresponda.
14. Bajo dicho marco, en el presente proceso se pretende la formalización del contrato de compra venta de derechos y acciones de fecha 15/06/2015 (pp.2-4), suscrito por [REDACTED] (vendedor) y [REDACTED] (comprador), por el cual el vendedor se obliga

---

<sup>5</sup> “(...). **IV.4. La naturaleza del proceso de otorgamiento de escritura pública.** 15. Por medio del proceso de otorgamiento de escritura pública se peticiona mutar la forma de un negocio jurídico, de escritura privada a escritura pública, porque así lo determina o permite la ley o porque así lo han acordado las partes y, en ambos casos, siempre que la forma a la que se pretende mutar no constituya una forma solemne, así lo establece el artículo 1412 del Código Civil en su primer párrafo, el referido dispositivo establece, además, en su segundo párrafo, que esta pretensión se sustanciará como proceso sumarísimo. (...)”.

<sup>6</sup> “22. En el primer nivel se practica el juicio de relevancia, aquí se verificará “la presencia de algunos datos mínimos idóneos para identificar típicamente el hecho y para permitir ‘su subsunción en el *nomen iuris*’”, lo que significa que si el hecho no presenta algunos datos mínimos que permitan la identificación de un determinado negocio jurídico (compraventa, donación, testamento, etc.), éste será jurídicamente inexistente. En esa misma línea se ha dicho que “es inexistente el contrato o el acto que no es identificable como tal, pues carece del mínimo esencial que permita hablar de un cierto evento como de contrato o de acto unilateral”. Así, por ejemplo, no pasará el juicio de relevancia un contrato en donde no se pueda identificar un acuerdo o la presencia de más de una parte, en general, no pasarán este examen aquellos “comportamientos humanos que sean, como suele decirse, meros ‘simulacros’ de negocio, en cuanto desprovistos de los requisitos mínimos que permiten calificar *sub especie iuris* el hecho, así hayan ‘provocado en alguno de los interesados la impresión superficial de haber celebrado un negocio o de haber asistido a él’”. 23. En el segundo nivel se practica el juicio de validez, en donde se verificará que los componentes del negocio jurídico (parte, objeto, causa, manifestación de voluntad y forma solemne) no contravengan las directrices del ordenamiento jurídico, este análisis “puede concluir en sentido afirmativo (el hecho es conforme a las opciones del sistema), o en sentido negativo (el hecho es valorado con disfavor por el ordenamiento)”, si sucede lo primero el negocio será válido, si, por el contrario, sucede lo segundo, el negocio será inválido, es decir, nulo (artículo 219 del Código Civil) o anulable (artículo 221 del Código Civil). 24. Finalmente, en el tercer nivel se practica el juicio de eficacia, en donde se verificará si el negocio jurídico produce efectos jurídicos o no; en este nivel se debe considerar que un negocio válido, en principio, es idóneo para desencadenar sus efectos, pero no necesariamente será así, pues el negocio podría estar sujeto a un plazo o condición suspensiva, o dejar de producir sus efectos a consecuencia de eventos sobrevenidos (v.gr.: resolución del contrato), o dejar de producir algún efecto específico a consecuencia de no haberlo ejercitado oportunamente (v.gr.: prescripción extintiva). Asimismo, se debe considerar que un negocio inválido, en principio, no desencadenará sus efectos, pero no siempre será así, como sucede, por ejemplo, con el negocio anulable el cual produce efectos precarios que podrían tornarse en definitivos por convalidación o por prescripción extintiva de la acción de anulación”.



5. a transferir la propiedad del 0.0833% de los derechos y acciones del inmueble ubicado en la Parcela [REDACTED], inscrito en la Partida n.º P01009009 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima (pp.5-12/302-315), favor del comprador por el precio de US\$5,800.00.
  
16. Para dicha pretensión, la demanda está dirigida contra la sucesión de Asunción [REDACTED], integrada por [REDACTED] y [REDACTED], afirmando que el bien perteneció al citado causante, quién le transfirió en venta mediante su representante, pero que requerida la formalización del documento privado las demandadas se han negado.
  
17. Las demandadas no contestaron la demanda por lo que mediante Resolución n.º 3 (p.68) fueron declaradas REBELDES, siendo así que ante una primera sentencia de primera instancia (pp.226-229), declarando fundada la demanda, la demandada [REDACTED] apeló dicha sentencia (pp.236-247); en sus argumentos indica que su padre [REDACTED] [REDACTED], fallecido en fecha 21/09/2015, titular del bien transferido en la fecha del contrato era viudo porque su cónyuge [REDACTED] [REDACTED] falleció en fecha 09/01/2002, cuyo matrimonio fue contraído en fecha 16/07/1983, por lo que al no haber intervenido en ese contrato la cónyuge ni sus sucesores pide la declaración de nulidad de oficio de ese acto jurídico por finalidad ilícita por infracción al artículo 315 del Código Civil; sentencia que fue declarada NULA por la de vista (pp.271-275), disponiendo se resuelva la nulidad de oficio postulada.
  
18. En una segunda sentencia de primera instancia (pp.295-299) se declara improcedente la nulidad de oficio, e infundada la demanda, la que apelada por el demandante (pp.327-331), por sentencia de vista (pp.361-364) fue declarada nula por no haber cumplido con lo ordenado en la sentencia de vista (pp.271-275), por lo que el juzgado mediante Resolución n.º 33 (p.368) requirió al demandante se pronuncie sobre la nulidad de oficio del contrato sub materia pretendida por la parte demandada, lo que cumplió oportunamente (pp.373-376), negando dicha pretensión porque la adquisición del bien lo hizo de buena fe (art. 2014 CC), porque en la partida registral del bien el titular aparecía con el estado civil de soltero, además, el bien era un bien propio de aquel (art. 302.3 CC), por lo que no era necesario la intervención de su cónyuge ni sus hijas; con ello se ha expedido la sentencia ahora apelada.

### **Declaración de nulidad, de oficio, del acto jurídico en un proceso judicial**



9. Como se aprecia de la sentencia venida en apelación (pp.397-401) se concluye que el acto jurídico contenido en el contrato sub materia es nulo por finalidad ilícita por contravención al artículo 315 del Código Civil y por falta de manifestación de voluntad, aplicando para ello los alcances del IX Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República (IXPC en adelante), recaída en la sentencia de la CASACION n.º 4442-2015-MOQUEGUA, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” en fecha 18/1/2017.
20. Al respecto, la parte demandante, en su apelación (pp.404-408), cuestiona dicha decisión indicando que el contrato no adolece de ninguna causal de nulidad porque en la fecha de la transferencia del bien mediante el contrato de fecha 15/06/2015, la cónyuge del transferente, [REDACTED] ya había fallecido en fecha 09/01/2002, por lo habiendo fenecido la sociedad de gananciales por esa causa (art. 318.5 CC) no era la intervención de dicha cónyuge, por lo que en aplicación del artículo 977 del Código Civil el vendedor, como copropietario del bien, ha transferido su cuota ideal al demandante.
21. Para compartir o discrepar con el juzgado de primera instancia, o con el apelante, es preciso, hacer una breve referencia sobre los presupuestos que generan la invalidez (nulidad) -de oficio- de un acto jurídico.
22. Al respecto, debemos partir de la idea básica que el estado patológico del acto jurídico que implica un estado de invalidez o de ineficacia tiene dos manifestaciones muy concretas. La primera (invalidez) como una irregularidad jurídica, y la segunda (ineficacia) como la falta de producción de efectos jurídicos para los que fue creado.
23. Se identifica como categorías de ineficacia estructural o de invalidez a la nulidad y a la anulabilidad, cuyas características comunes son que las causales que las generan son coetáneas al momento de su celebración. Se refieren a defectos en su estructura, y como tales se rigen por el principio de legalidad<sup>7</sup>.
24. De ese modo, al acto jurídico nulo se le define como aquel supuesto grave y severo de invalidez, con ausencia de elementos, presupuestos o requisitos

---

<sup>7</sup> “(...)”, en ambos casos, tanto en los supuestos de nulidad como de anulabilidad, las causales son siempre coetáneas a la celebración del acto jurídico, estando siempre referidas a un defecto en la estructura del acto jurídico, no pudiendo en ningún caso ser pactadas pues vienen siempre establecidas por la ley”. TABOADA CORDOVA, Lizardo. Nulidad de Acto jurídico. Curso a distancia para Magistrados de la Academia de la Magistratura, Lima Perú, AGO.2000, p.80.



necesarios para su validez, y como tales contravienen al orden público, las buenas costumbres, o a las normas imperativas<sup>8</sup>.

25. La declaración de nulidad del acto jurídico en general es entendida en el foro como una función exclusiva y excluyente del juez (art. 220 C.C.), quién inclusive lo puede declarar de oficio, si advierte vicio “manifiesto”, siempre y cuando se verifique la presencia de las causales previstas de manera taxativa en el artículo 219 del Código Civil.
26. Por vicio “manifiesto” se entiende a la circunstancia irregular que fluye o emerge de modo directo en el instrumento en el que se encuentra contenido. Se trata del acto o del hecho que no requiere de ninguna comprobación.
27. Aquello se alinea a lo establecido en el IX Pleno Casatorio, en cuya regla “4”, se tiene fijado -como precedente vinculante-, lo siguiente:

“La nulidad manifiesta es aquella que resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible, en suma, aquella que resulta fácil de detectar sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso. La nulidad manifiesta no se circunscribe a algunas o a alguna específica causal de nulidad, sino que se extiende a todas las causales que prevé el artículo 219 del Código Civil”.

28. Atendiendo que el IX PC fue convocado, precisamente, en torno a un proceso de otorgamiento de escritura pública, en su regla “2”, se ha fijado el precedente vinculante siguiente:

“En un proceso de otorgamiento de escritura pública el Juez puede declarar de oficio, la nulidad manifiesta del negocio jurídico que se pretende formalizar, pero siempre que, previamente, haya promovido el contradictorio entre las partes en la forma señalada en el fundamento 60. Si el Juez considera que el negocio jurídico que se pretende formalizar es manifiestamente nulo, lo declarará así en la parte resolutive de la sentencia y declarará, además, infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública. Si el Juez considera que el negocio jurídico que se pretende formalizar no es manifiestamente nulo, expresará las razones de ello en la parte considerativa de la sentencia y en la parte resolutive únicamente se pronunciará sobre la pretensión de otorgamiento de escritura pública”.

29. De aquello queda claro que el juez puede declarar de oficio la nulidad de un acto jurídico en un proceso de otorgamiento de escritura pública.

---

<sup>8</sup> “(...), se define al acto nulo como aquel que carece de algún elemento, presupuesto o requisito o como aquel cuyo contenido es ilícito por atentar contra los principios de orden público, las buenas costumbres, o una o varias normas imperativas”. TABOADA CÓRDOVA. Op.cit., p.81.



30. Con ello, y bajo el marco jurídico reseñado, resolviendo la impugnación debemos compartir con el juez de primera instancia que ha declarado la nulidad del acto jurídico contenido en el contrato sub materia por ser “manifiesto” su invalidez.
31. No obstante, discrepamos de la conclusión de la sentencia de primera instancia que la nulidad de dicho acto jurídico sería por la causal de falta de manifestación de voluntad (art. 219.1 CC) y finalidad ilícita por infracción del artículo 315 del Código Civil, según indica por no haber intervenido la cónyuge del transferente en el acto de disposición del bien.
32. Para el caso es oportuno poner en relieve que el predio rústico de mayor extensión, y del cual se ha dispuesto una parte mediante el contrato cuestionado, fue adquirido durante la vigencia de la sociedad conyugal de [REDACTED] y [REDACTED] quienes contrajeron matrimonio en fecha 16/07/1983 (ver Partida N.º 38, p.107), y, el inmueble fue adquirido vía adjudicación al primero en fecha 23/06/1989 (ver Asiento 000001 de la Partida n.º P01009009, p.91).
33. En aplicación de lo que dispone la ley (art. 310 CC), esa adquisición significó que el bien formaba parte del patrimonio común de dichos cónyuges por lo que -para su disposición conforme a ley (art. 315 CC)-, efectivamente, se requería del consentimiento de ambos.
34. Esa situación, sin embargo, era (y es) inaplicable al presente caso, dado que al momento de la suscripción del contrato cuestionado (15/06/2015), la sociedad conyugal ya había quedado extinguida por disposición de la ley (arts. 318.5 y 319 CC), porque la cónyuge [REDACTED] falleció en fecha 09/01/2002 (ver Asiento A00001 de la Partida n.º 11106606 del Registro de Sucesión Intestada de Piura, pp.109/147).
35. Aquello revela que, aparentemente, no correspondía declarar la nulidad del citado acto jurídico por infracción del artículo 315 del Código Civil, por lo que debería revocarse la sentencia de primera instancia en ese extremo, y en ausencia de cuestionamiento jurídico válido del contrato debería ordenarse su formalización.
36. No obstante, atendiendo que los jueces resolvemos los conflictos aplicando la ley a los hechos expuestos por las partes y la prueba actuada en el proceso (arts. VII TP y 122.3 CPC), consideramos que el acto jurídico contenido en el contrato cuestionado se encuentra afectado de las causales de nulidad por



falta de manifestación de voluntad<sup>9</sup>, finalidad ilícita<sup>10</sup>, y por contravención a normas (disposiciones) de orden público<sup>11</sup>, aplicable en remisión a un enunciado de principio rector<sup>12</sup>.

37. Así, en relación a la causal de **falta de manifestación (declaración) de voluntad** debe recordarse que este supuesto implica la ausencia de declaración expresa o tácita de quién interviene, o se dice que interviene en el acto jurídico, como precisa la ley<sup>13</sup>, cuyos rasgos característicos son la palabra hablada, la escrita e inclusive, el lenguaje por medio de gestos, todos, empero, destinados a la creación de relaciones jurídicas<sup>14</sup>.
38. Como bien señala la doctrina autorizada, cuando una de las partes del contrato se encuentra conformada por una pluralidad de sujetos, es lógico y natural que -previamente- ellos, a su vez, acuerden intervenir en el contrato. Solo así podrán ser considerados como titulares de los derechos y obligaciones a título de "parte"<sup>15</sup>, en la medida que ellos (en conjunto) deberán cumplir con las prestaciones asumidas.
39. Con el refuerzo de dicha orientación, esta causal concurre en el presente caso porque el bien objeto de transferencia en el acto jurídico cuestionado perteneció en primer lugar a la sociedad de gananciales conformada por los

---

<sup>9</sup> Código Civil. Artículo 219.- Causales de nulidad. El acto jurídico es nulo:

1.- Cuando falta la manifestación de voluntad del agente. (...).

<sup>10</sup> Código Civil. Artículo 219.- Causales de nulidad. El acto jurídico es nulo: (...)

4.- Cuando su fin sea ilícito. (...).

<sup>11</sup> Código Civil. Artículo 219.- Causales de nulidad. El acto jurídico es nulo: (...);

8.- En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.

<sup>12</sup> Código Civil. Título Preliminar. Artículo V. Orden público, buenas costumbres y nulidad del acto jurídico. Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres.

<sup>13</sup> Código Civil. Artículo 141.- Manifestación de voluntad. La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se realiza en forma oral o escrita, a través de cualquier medio directo, manual, mecánico, electrónico u otro análogo. Es tácita cuando la voluntad se infiere indubitadamente de una actitud o de circunstancias de comportamiento que revelan su existencia. No puede considerarse que existe manifestación tácita cuando la ley exige declaración expresa o cuando el agente formula reserva o declaración en contrario.

<sup>14</sup> El profesor Espinoza, citando a otros autores explica: "(...). La declaración supone expresión, manifestación y comunicación. Su esencia consiste "en la configuración creadora de relaciones jurídicas en uso de la autodeterminación mediante la instauración de la vigencia de una reglamentación jurídica. Estos "signos" son la palabra hablada, la escrita e inclusive, el lenguaje por medio de gestos". Juan ESPINOZA ESPINOZA, "El acto jurídico negocial"; Gaceta Jurídica; abril 2008, 1ra.Edición; p. 50.-

<sup>15</sup> Manuel DE LA PUENTE Y LAVALLE, explica que la "parte" es el "centro" en el cual recaen los intereses que se busca satisfacer a través del contrato, de allí que "(...) los sujetos unidos por el mismo interés son quienes constituyen la parte única, de tal manera que la titularidad contractual es asumida por los sujetos que forman la partes, y son ellos los titulares de los derechos y obligaciones emergentes del contrato. Por ejemplo, si los vendedores forman una parte plurisubjetiva, la obligación de transferir la propiedad del bien no la asume dicha parte, como un todo individual propia, sino que cada uno de los condóminos a título personal". Seguidamente, dice, "(...) en los casos en que la parte es plurisubjetiva se requiere, en realidad, acuerdo previo entre las personas que forman esta parte para celebrar el contrato, esto es para constituirse en parte del mismo y, en consecuencia, asumir los derechos y obligaciones emanados de él". EL CONTRATO EN GENERAL, Tomo I, Palestra 2003, p.57.



fallecidos cónyuges [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], y por el fallecimiento de esta última en fecha 09/01/2002, en virtud de la sucesión prevista en la ley<sup>16</sup>, el bien pasó a la situación jurídica de copropiedad de sus herederos<sup>17</sup>, en este caso del cónyuge superviviente y sus hijas ahora demandadas.

40. Por dicha situación, en aplicación estricta de lo dispuesto en el artículo 971 del Código Civil que establece que para disponer (entiéndase vender) un bien común se requiere del acuerdo unánime de todos los copropietarios<sup>18</sup>, en el acto jurídico cuestionado debieron haber intervenido, dando su consentimiento, además de [REDACTED], también las otras copropietarias [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], empero, como se aprecia estas últimas no aparecen; solo interviene el primero mediante representante.
41. Aquello ratifica la presencia de la causal de nulidad de falta de manifestación de voluntad en el contrato cuestionado (art. 219.1 CC), porque no todos los copropietarios dieron su consentimiento unánime para la disposición del bien común.
42. Respecto a la causal de nulidad del acto jurídico por **finalidad ilícita** es preciso decir que ello ocurre cuando la causa que motiva su celebración es la genérica contravención a la ley<sup>19</sup>, y que tratándose de contratos deben ser bajo la buena fe<sup>20</sup>.
43. Por su lado, se entiende que existe acto jurídico en **contravención a normas de orden público**, cuando -de manera concreta- se omite cumplir con las disposiciones denominadas "imperativas", las que hallándose en el sistema

---

<sup>16</sup> Código Civil. Artículo 660.- Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores.

<sup>17</sup> Código Civil. Noción de Copropiedad. Artículo 969.- Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas.

<sup>18</sup> Código Civil. Decisiones sobre el bien común. Artículo 971.- Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:

1.- Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él. (...).

<sup>19</sup> Fernando VIDAL RAMIREZ define al fin -o finalidad, como mejor lo denomina- lícito(a), como la orientación que se da a la manifestación de voluntad, para que esta, partiendo del motivo del o de los celebrantes, se dirija, directa y reflexivamente, a la producción de efectos jurídicos...(sic); y agrega, que el motivo determinante (finalidad lícita) de la celebración del acto jurídico, aunque subjetiva, no sea contrario a las normas de orden público ni a las buenas costumbres, a fin de que, exteriorizado con la manifestación de voluntad, los efectos queridos y producidos puedan tener el amparo del ordenamiento jurídico...(sic). Pone como ejemplo claro del tema, al jurídico celebrado por dos sujetos mediante un acto jurídico se ponen de acuerdo para que uno de ellos sirva de sicario del otro en venganza de un tercero. Ver en "El acto jurídico"; Gaceta Jurídica, Lima Perú, Sexta Edición, 2005; p.128 y 494.-

<sup>20</sup> Código Civil. Buena Fe. Artículo 1362.- Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.



jurídico son de obligatorio cumplimiento para todos<sup>21</sup>, por lo que la celebración de cualquier acto jurídico, con

violación u omisión de los requisitos establecidos en la ley, deviene en nulo<sup>22</sup>, y como tal en ineficaz<sup>23</sup>.

44. La ley -de modo expreso e imperativo- establece que solo el propietario puede “disponer” de su patrimonio<sup>24</sup>; enunciado que encuentra su razón de ser en la garantía constitucional de que nadie puede ser privado de su propiedad porque ella es inviolable, salvo expropiación, previo pago del justiprecio<sup>25</sup>.
45. La ley penal sanciona a quién enajena como suyo un bien ajeno, lo que es calificado como delito contra el patrimonio, en su modalidad de estelionato<sup>26</sup>, y a quién recibe o adquiere un bien proveniente del delito como delito de receptación<sup>27</sup>.
46. Dichos enunciados aparecen contrariados en el acto jurídico cuestionado porque las partes que lo suscriben [REDACTED], a

<sup>21</sup> “En este contexto conceptual, las normas imperativas son aquellas que ordenan una conducta positiva o una prohibición (...). De esta manera, el orden público estaría conformado por el conjunto de disposiciones imperativas existentes dentro del sistema jurídico y de los principios subyacentes a tales normas, susceptibles de ser obtenidos mediante ciertos procedimientos de interpretación (...). Dos argumentos refuerzan esta manera de interpretar el primer supuesto del artículo V del Título Preliminar de nuestro Código Civil: (...). La existencia de referencias a normas imperativas dentro del cuerpo mismo del Código Civil. Es el caso de los artículos 689, 1354, 1356 y 2096, en todos los cuales esta expresión podría ser perfectamente intercambiada por la de orden público”.- RUBIO CORREA, Marcial; “El Título Preliminar del Código Civil”; Fondo Editorial PUCP; Novena Edición; Enero 2008; p. 101.-

<sup>22</sup> “(...) el acto nulo es el que se ha pretendido celebrar con violación u omisión de un precepto de orden público. Por ello, dentro de su ámbito conceptual, se comprende al acto jurídico que se ha celebrado con omisión de sus requisitos de validez, pues, incuestionablemente, el artículo 140 del Código Civil es una norma de orden público”. VIDAL RAMIREZ, Fernando: “El acto jurídico”; Gaceta Jurídica; Lima Perú; Sexta Edición; 2005; p. 489.-

<sup>23</sup> “Al acto nulo es de aplicación la máxima romana *quod nullum est nullum producit effectum*, lo que es nulo no produce ningún efecto, lo que significa la negación de toda eficacia al acto nulo y el tenerlo por no celebrado”.- VIDAL RAMIREZ, op. cit. p. 490.

<sup>24</sup> Código Civil. Artículo 923.- Derecho de propiedad: Atribuciones. La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer (...).

<sup>25</sup> Constitución Política del Perú. Inviolabilidad del derecho de propiedad. Artículo 70.- El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

<sup>26</sup> Código Penal. Casos de defraudación. Artículo 197.- La defraudación será reprimida con pena privativa de libertad no menor de uno ni mayor de cuatro años y con sesenta a ciento veinte días-multa cuando: (...)

4. Se vende o grava, como bienes libres, los que son litigiosos o están embargados o gravados y cuando se vende, grava o arrienda como propios los bienes ajenos.

<sup>27</sup> Código Penal. Artículo 194. Receptación. El que adquiere, recibe en donación o en prenda o guarda, esconde, vende o ayuda a negociar un bien de cuya procedencia delictuosa tenía conocimiento o debía presumir que provenía de un delito, (...).



través de su representante (vendedor) y ahora demandante [REDACTED] [REDACTED] (comprador), omitieron hacer intervenir en dicho acto a las copropietarias [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], como luego ampliamente se explica.

47. Podría decirse que la disposición del artículo 971 del Código Civil no establece la nulidad (expresa) del acto jurídico por la inobservancia del mandato referido, empero, su invalidez (nulidad) viene dado por la nulidad virtual que tiene el mismo efecto de aquella<sup>28</sup>.
48. Este supuesto de nulidad se halla contemplado en el numeral 8 del artículo 219 del Código Civil, como contravención a normas (disposiciones) de orden público.
49. Para tratar de enervar la irregularidad, el demandante arguye que celebró el acto jurídico cuestionado solo con [REDACTED] porque en la partida registral del bien aparecía como “soltero”, por tanto, ha actuado de buena fe, deslizando así la idea de hallarse protegido por los alcances del artículo 2014 del Código Civil.
50. Sobre la buena fe conviene poner en relieve que ella contiene el “valor confianza”, como tal es aplicada por el legislador en diversas disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico, como las referidas a la interpretación del acto jurídico, ejecución o inejecución de obligaciones, negociación, celebración y ejecución de contratos, entre otros, cuyo punto de origen viene de la *bona fides* romana que suponía el espíritu de colaboración de las partes involucradas en un contrato para alcanzar sus expectativas singulares.
51. En tiempos actuales y en sede nacional, la buena fe es entendida como el acto de lealtad, de honestidad, de probidad y de confianza recíproco de cada uno de los contratantes<sup>29</sup>.
52. Ratificando aquello, el fallecido profesor DE LA PUENTE dejó dicho:

*“(…) la mayoría de la doctrina considera que la buena fe se ha plasmado*

---

<sup>28</sup> “Las nulidades son virtuales, se quiere decir con eso que la nulidad existe solamente porque no han sido respetadas las prescripciones legales en la conclusión del contrato. La ley no da la lista de los casos de nulidad; es excepcional que se preocupe de decir que la regla debe ser respetada “bajo pena de nulidad”. El método del legislador es diferente: fija las condiciones de validez del contrato. Se incurre con nulidad cuando falta una de estas condiciones”.- RIPERT, Georges y BOULANGER, Jean: “Tratado de Derecho Civil”; citado por RUBIO CORREA, Marcial: “La invalidez del acto jurídico”; Fondo Editorial PUCP; 6ta. Edición; Octubre del 2003; p. 19.

<sup>29</sup> DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. “La fuerza de la buena fe”. En “Contratación contemporánea. Teoría General y principios”. Palestra Lima y Temis Bogotá 2000, p.276. En el mismo sentido, ARANA COURREJOLLES, Carmen. En “La interpretación del acto jurídico”, Cultural Cuzco, Lima 1992, pp.192/193.



*legislativamente en dos sentidos, uno **subjetivo** y otro **objetivo**, (...), en sentido subjetivo, la buena fe se refiere a la intención con que obran las personas o a la creencia con que lo hacen, (...); en sentido objetivo, la buena fe actúa como regla de conducta, que orienta la actuación leal del sujeto, (...). Hemos visto que la buena fe es un elemento de la vida humana que se ha incorporado al Derecho, (...), ese elemento de la vida humana es la moral, (...). Cuando el legislador se vio en la necesidad de regular las situaciones jurídicas percibió que existía un imperativo*

*que requería plasmar normativamente dos órdenes de ideas. La primera es que quién cree razonablemente actuar conforme al Derecho debe recibir una protección de éste; la segunda es que la conducta de los individuos debe ajustarse a determinadas reglas en el cumplimiento de sus deberes. Creo que este imperativo es la moral, que cumple maravillosamente bien ambos roles, (...)"<sup>30</sup>.*

53. La doctrina extranjera concibe a la buena fe en dos sentidos: 1) **Subjetivo** que supone ubicar la buena intención con la que actúan las personas, creyendo que sus actos están conformes con la ley; 2) **Objetivo** que orienta a juzgar si la conducta del declarante se ajusta a las pautas de rectitud, probidad, sinceridad, lealtad y honestidad común de las personas, resultando así que se trata de un *estándar* o modelo de conducta<sup>31</sup>.
54. En sede jurisdiccional, la Corte Suprema tiene indicado que la buena fe viene siendo invocada de manera recurrente en los conflictos jurídicos de naturaleza real, donde se parte de la presunción que los intervinientes en los contratos actúan bajo este precepto moral, por lo que quién alegue lo contrario debe probarlo<sup>32</sup>.
55. En cuanto a los requisitos de la buena fe, la Corte Suprema, en la CASACION N°2668-2014-LIMA ("El Peruano" del 30/5/2016), tiene establecido:

*"(...) para estar amparado por el principio de buena fe pública registral recogido en el artículo 2014 del Código Civil es necesario se presenten los siguientes requisitos concurrentes: "a) que el adquirente sea a título oneroso;*

---

<sup>30</sup> DE LA PUENTE y LAVALLE, Manuel. El Contrato en General, Palestra 2003, pp.332-342.

<sup>31</sup> En tiempo casi recientes José PUIT BRUTAU. Introducción al Derecho, Bosch, Barcelona 1981, pp.415-416, y en tiempos antiguos José Luis DE LOS MOZOS. *El Principio de la Buena Fe*, Bosch, Barcelona 1965, p.408.

<sup>32</sup> La invocación a la presunción de la buena fe en predios judiciales es recurrente, no obstante ello no cala en los Abogados que defienden intereses de quienes pretenden desvirtuar esa alegación; así en la CASACION No.800-2015-HUANUCO la Corte Suprema -resolviendo en sede de instancia- declaró infundada la demanda de nulidad de acto jurídico porque la parte demandante no logró probar que el adquirente (tercero) había actuado de mala fe en la adquisición de un inmueble dispuesto por el enajenante que había falsificado las firmas de los titulares del mismo; concretamente no logró probar que el tercero conocía de ese hecho (falsificación de firmas).



*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”.*

56. En otro pronunciamiento de hace pocos años atrás la Corte Suprema, en la CASACION N° 11620-2016-JUNIN (“El Peruano” del 30/10/2018) ha dicho:

*“Si bien el artículo 2014 del Código Civil precisa que el adquirente es protegido en la medida en que ha incorporado a su patrimonio derechos sustentado en la fe del*

*registro (confianza en la apariencia registral); sin embargo, en la misma línea interpretativa de la Sala de mérito debe considerarse que **la buena fe no solo se acredita con revisar los antecedentes registrales o con obtener anticipadamente al negocio jurídico de compraventa el certificado de gravamen, sino que exige se tenga que indagar sobre la situación real del inmueble**, por sobre todo si los que lo transfirieron tienen la capacidad para disponer el derecho, lo cual no ha sucedido en el caso concreto. (...)”.* (el subrayado es nuestro).

57. Por su lado, el Tribunal Constitucional tiene establecido:

*“(...) para la configuración de la buena fe del tercero es indispensable **haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo**, además de la observancia, claro está, de los propios requisitos exigidos por el artículo 2014 del Código Civil, (...), por ejemplo, **la escrupulosa revisión de los asientos registrales y de los títulos archivados**”<sup>33</sup>. (el subrayado es nuestro).*

58. Por la permanente vocación de quienes pretenden burlar el orden jurídico establecido para las relaciones jurídicas vinculadas con la adquisición de bienes, el legislador viene mejorando el derecho material con disposiciones más precisas sobre las circunstancias bajo las cuales se debe invocar la protección jurídica de la buena fe, sobre todo cuando se trata de la adquisición de la propiedad inmueble.

<sup>33</sup> STC. Exp. 00018-2015-PI/TC LIMA, caso del Tercero de la Buena Fe. (fj. 52).



59. Con tal objeto, en el reglamento del Decreto Legislativo n.º 1373, "Decreto Legislativo sobre extinción de dominio", aprobado por Decreto Supremo N° 007-2019-JUS", en su parte pertinente se prevé:

**“Artículo 66.- Tercero de buena fe**

Tercero de buena fe es aquella persona, natural o jurídica, que no sólo acredita haber obrado con lealtad y probidad, sino que también ha desarrollado un comportamiento diligente y prudente, debiendo reunir los siguientes requisitos:

66.1. La apariencia del derecho debe ser tal que todas las personas al inspeccionarlo incurrieran en el mismo error.

66.2. Al adquirir el derecho sobre el bien patrimonial se verificaron todas las condiciones exigidas por leyes, reglamentos u otras normas.

66.3. Tener la creencia y convicción de que adquirió el bien patrimonial de su legítimo titular y siempre que no concurren las siguientes circunstancias:

a) Pretender dar al negocio una apariencia de legalidad que no tenga o para encubrir su verdadera naturaleza.

b) Pretender ocultar o encubrir al verdadero titular del derecho.

c) Concurrir declaraciones falsas respecto al acto o contrato para encubrir el origen, la procedencia, el destino de los bienes patrimoniales o la naturaleza ilícita de estos”.

60. De las pautas señaladas podemos concluir que la buena fe es de un *estándar* o modelo de conducta, la que debe ser observado por el sujeto en sus relaciones jurídicas con otros.
61. En ese sentido, para invocar la aplicación de este valor moral o “valor confianza” no es suficiente decir haber actuado de buena fe (sentido subjetivo); es demostrar haberlo hecho de manera transparente, diligente, solidario, fraterno, recto, probo, sincero, leal y honesto (sentido objetivo).
62. Aplicando dichas orientaciones al presente caso, es evidente que el demandante no actuó de buena fe en la celebración del acto jurídico cuestionado. Lo hizo de mala fe.
63. En la Partida n.º 11106606 del Registro de Sucesión Intestada de Piura (pp.109/147), en su Asiento A00001 se indica que al fallecimiento de [REDACTED] [REDACTED] (09/01/2002) fueron declarados como sus herederos su esposo [REDACTED] y sus hijas [REDACTED] y [REDACTED]; ese asiento fue inscrito en fecha **28/12/2011**.



64. En aplicación imperativa de la ley (art. 2012 CC), sin ninguna excusa, el demandante tenía pleno conocimiento de la inscripción registral (Asiento A00001 Partida n.º 11106606) que desde el 28/12/2011 (fecha anterior al contrato 15/06/2015) se publicitaba que el bien objeto de transferencia en el contrato cuestionado pertenecía en copropiedad a [REDACTED] [REDACTED] y sus hijas [REDACTED] y [REDACTED].
65. Además, en el propio contrato se indica que el titular transferente [REDACTED] tenía el estado civil de casado.
66. Aquello desvanece el argumento del demandante que para la celebración del acto jurídico verificó que en la Partida P01039009 del Registro de la Propiedad Inmueble [REDACTED] tenía el estado civil de “soltero”.
67. La sola incongruencia entre esta publicidad y lo declarado en el contrato de que aquel era “casado”, debió motivarle la indagación exhaustiva sobre la situación del bien transferido, pero no lo hizo.
68. Por el hecho que el bien pertenecía a una copropiedad era imprescindible que [REDACTED] y [REDACTED], además de [REDACTED], aun cuando lo hizo mediante representante, también intervengan en el contrato cuestionado, pero, como se aprecia, ellas no aparecen.
69. En perspectiva nuestra, la facultad otorgada al copropietario para disponer de su cuota ideal al que alude el artículo 977 del Código Civil, e invocado en la apelación por el demandante, es después de la adjudicación de esa parte al que realiza la disposición parcial, conforme al artículo 978 del Código Civil, lo que en el presente caso no ocurrió. No existe dato que el bien común haya sido adjudicado en algunas de sus partes a [REDACTED].
70. En resumen, la disposición contenida en el artículo 977 del Código Civil es inaplicable al caso de autos; a contrario, al haberse verificado que en el acto jurídico cuestionado se ha contravenido abiertamente lo dispuesto en el artículo 971 del Código Civil, debe declararse la invalidez (nulidad) del acto jurídico materia de proceso por las causales anotadas.
71. Así, atendiendo que las conclusiones que anteceden responden a las exigencias del IX PC para el examen que se debe realizar al negocio jurídico contenido en un documento privado, y en cuya virtud se pretende su formalización mediante escritura pública, al tenerse establecido la invalidez



(nulidad) de aquel, la demanda deviene infundada, por lo que la sentencia de primera instancia debe ser confirmada.

**Vicente A. PINEDO COA**

Juez Superior

**LA SEÑORA SECRETARIA DE LA SEGUNDA SALA CIVIL PERMANENTE, DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE, CERTIFICA QUE EL VOTO EN DISCORDIA EMITIDO POR EL SEÑOR JUEZ SUPERIOR QUESNAY CASUSOL, ES COMO SIGUE:**

**VISTOS;** dado cuenta con los autos expeditos para resolver, producida la votación correspondiente, el Juez Superior Johan Mitchel Quesnay Casusol (Ponente), expide la presente resolución; **y,**  
**CONSIDERANDO:**

**I. RECURSO DE APELACIÓN**

La presente Sentencia de Vista tiene por objeto resolver el recurso de apelación **interpuesto por el demandante** [REDACTED], mediante escrito de fecha 20 de noviembre de 2024 (fs. 404 a 408), contra la **Sentencia contenida en la Resolución número Veinticinco, de fecha 23 de agosto de 2023**, que resuelve declarar infundada la presente demanda de otorgamiento de escritura pública presentada por [REDACTED], contra la sucesión de [REDACTED] e impone la condena de pago de costas y costos del proceso a favor de las codemandadas [REDACTED] y [REDACTED]; **pretendiendo que se revoque la resolución apelada y se declare fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública.**

El apelante atribuye a la resolución apelada los vicios siguientes: i) transgresión del debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva al no valorar todos los medios de prueba en forma conjunta; ii) declara de plano nulo el acto jurídico de fecha 15 de junio de 2015, al no haber determinado si se está ante una nulidad manifiesta o ante una nulidad no manifiesta; iii) la declaración de nulidad del acto jurídico objeto de formalización es errada, al no haber considerado que la cónyuge falleció en el 2002 y, por ende, había terminado la sociedad de gananciales por la muerte de uno de los cónyuges, más aún, si se realizó la inscripción de la sucesión intestada en la SUNARP el 28 de diciembre de 2011, donde se identificó como herederos universales al vendedor [REDACTED] y sus dos hijas, [REDACTED] y [REDACTED], lo que



refuerza la inexistencia de la necesidad de participación de la cónyuge fallecida en

dicho contrato; y, iv) se confunde el autenticado notarial de la copia del contrato sub materia con legalización de firmas.

## II. FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA DE VISTA

**PRIMERO.-** El recurso de apelación es «[...] *el carril de impugnación por excelencia*»<sup>1</sup>, promovido a pedido de parte, que procura que el órgano jurisdiccional de segunda instancia examine y declare la nulidad o revoque, total o parcialmente, la resolución impugnada, según el artículo 364 del Código Procesal Civil.<sup>2</sup>

**SEGUNDO.-** El contenido del recurso de apelación delimita la competencia del órgano jurisdiccional revisor, debido a que solo aquello señalado como agravio corresponderá ser evaluado, más no así el resto del fallo, por considerar que existe conformidad de su contenido (*tantum devolutum, quantum appellatum*), según el artículo 370 del Código Procesal Civil.<sup>3</sup>

**TERCERO.-** En cuanto a los cuestionamientos a la declaración de oficio de la nulidad del acto jurídico de compraventa de fecha 15 de junio de 2015, materia de protocolización, debemos señalar:

---

<sup>1</sup> HITTERS, Juan Carlos. *Técnica de los recursos ordinarios*. 2ª ed., La Plata: Librería Editora Platense, 2004, p. 265.

<sup>2</sup> Artículo 364 del Código Procesal Civil.- 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.

<sup>3</sup> Artículo 370 del Código Procesal Civil.- El juez superior no puede modificar la resolución impugnada en perjuicio del apelante, salvo que la otra parte también haya apelado o se haya adherido o sea un menor de edad. Sin embargo, puede integrar la resolución apelada en la parte decisoria, si la fundamentación aparece en la parte considerativa. Cuando la apelación es de un auto, la competencia del superior sólo alcanza a éste y a su tramitación.

3.1. La nulidad del acto jurídico es la sanción civil prevista «[...]»



*cuando ha sido conformado defectuosamente con ausencia de algún elemento, presupuesto o requisito»<sup>4</sup>, esto es, por la falta de manifestación de voluntad, de agente capaz, objeto física y jurídicamente posible, fin lícito y observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad<sup>5</sup>, además, por la contravención de normas de interés del orden público o de las buenas costumbres (nulidad virtual)<sup>6</sup>.*

- 3.2. El párrafo segundo del artículo 220 del Código Civil, señala: *«Puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta».*
- 3.3. La tercera regla del precedente judicial fijado en la Casación N° 4442-2015- Moquegua (Noveno Pleno Casatorio Civil) señala: *«La declaración de oficio de la nulidad manifiesta de un negocio jurídico puede producirse en cualquier proceso civil de cognición, siempre que la nulidad manifiesta del referido negocio jurídico guarde relación directa con la solución de la controversia y que, previamente, se haya promovido el contradictorio entre las partes».*
- 3.4. La interpretación de la disposición normativa reproducida, desarrollada por el precedente judicial citado, permite identificar los requisitos para que el Juez declare de oficio la nulidad de un acto jurídico: 1º) el acto jurídico debe guardar relación directa con la controversia; 2º) debe conceder la oportunidad para el ejercicio del contradictorio en torno a la cuestión de la invalidez planteada; y, 3º) el vicio de nulidad que invoque el Juez debe ser manifiesto.

---

<sup>4</sup> Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Casación N° 2146-2011.LIMA (Considerando Octavo). Caso Lusta Sociedad Anónima y Guillermo Ricardo Arturo Dasso Leguía contra Sociedad Minera Puyuhuane Sociedad Anónima Cerrada sobre Nulidad de Acuerdo. Publicado en el diario El Peruano el 02 de septiembre del 2013, pp. 42677-42679.

<sup>5</sup> Artículo 140 del Código Civil.- El acto jurídico es la manifestación de la 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 ley.

2.- Objeto física y jurídicamente posible.

3.- Fin lícito.

4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

<sup>6</sup> Artículo V del Título Preliminar del Código Civil.- Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres.

<sup>7</sup> Artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal

Civil.- [...]

El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes.



- 3.5. El legislador -y mucho menos algún precedente judicial- ha impuesto al Juez el deber de pronunciarse sobre la validez de un acto jurídico cuando es cuestionado como argumento de defensa por las partes procesales, si no existe una pretensión al respecto y el vicio de invalidez alegado no resulta manifiesto, por implicar la vulneración del principio de congruencia, previsto en la segunda parte del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil<sup>7</sup>, y, conllevar la desnaturalización del proceso, principalmente en los procesos abreviados y sumarísimos, al ampliar la etapa probatoria, lo cual no sucede si el vicio es manifiesto; criterio jurisdiccional que no implica indefensión a las partes procesales, al poder plantear dicha cuestión controvertida en otro proceso judicial, el cual incluso puede ser acumulado al proceso donde se procura oponer la decisión sobre la nulidad, siempre y cuando existe conexidad.
- 3.6. Mediante Sentencia de Vista contenida en la Resolución número Veintidós, de fecha 30 de enero de 2023, de folios 271 a 275, la presente Sala Superior declaró la nulidad de la Sentencia contenida en la Resolución número Catorce, de fecha 06 de julio de 2022, al verificar que no se dio respuesta al argumento de defensa de la parte demandada consistente en la nulidad de la compraventa materia de protocolización por ser física y jurídicamente imposible, por lo que ordena resolver la nulidad sustantiva planteada, sin que ello necesariamente signifique pronunciarse sobre el fondo de la cuestión, pues, el Colegiado también preciso que solo si el Juez considera que el acto jurídico es *manifiestamente* nulo podría declararlo en la parte resolutive de la sentencia, según el considerando 3.6, que señala: «».
- 3.7. Mediante Sentencia de Vista contenida en la Resolución número Treinta y dos, de fecha 19 de marzo de 2024, de folios 361 a 364, la presente Sala Superior declaró nula la Sentencia contenida en la Resolución número Veinticinco, al verificar que el Juzgador no cumplió con el mandato dispuesto mediante el anterior fallo del Colegiado, por lo que ordenar renovar el acto procesal viciado previo cumplimiento del fundamento 60 del Acuerdo del IX Pleno Casatorio Civil – Casación Moquegua N.º 4442-2015, el cual está referido al previo contradictorio si el Juez pretende ejercer la potestad de declarar de oficio la nulidad de un acto jurídico.
- 
- 3.8. La revisión de actuados permite establecer, en cuanto al cumplimiento de los requisitos exigidos para declarar de oficio la nulidad del acto jurídico materia de litis, lo siguiente:



- 3.8.1. En primer lugar, el presente proceso de otorgamiento de escritura pública es de *cognición sumaria* (sumarísimo), según la Resolución número Dos, de fecha 15 de agosto de 2018, de folios 46 a 47; por lo que resultaba posible pronunciarse de oficio sobre la validez del acto jurídico materia de litigio;
- 3.8.2. En segundo lugar, el acto jurídico objeto de nulidad guarda relación directa con la controversia, pues, el contrato de compraventa de fecha 15 de junio de 2015 es aquel cuya protocolización procura el demandante;
- 3.8.3. En tercer lugar, el Juzgador observó el previo contradictorio, indicando que analizaría la validez del contrato de compraventa de fecha 15 de junio de 2015 por los vicios previstos en los incisos 1 (falta la manifestación de voluntad del agente), 3 (objeto física o jurídicamente imposible), 4 (fin ilícito) y 7 (cuando la ley lo declara nulo) del artículo 219 del Código Civil, según la Resolución número Treinta y tres, de fecha 24 de abril de 2024, de folios 368; precisando que el demandante ejerció el derecho de defensa, según el escrito de fecha 30 de mayo de 2024, de folios 373 a 376, defendiendo la validez de la referida compraventa por haberse celebrado en base al principio de legitimación registral e invocando tutela por el principio de buena fe pública registral.
- 3.8.4. En cuarto lugar, el Juzgador declaró la nulidad del contrato de compraventa sub litis por una causal que resultaría manifiesta, como es celebrar un acto jurídico de disposición de un inmueble que tiene la calidad de bien social, sin intervención del otro cónyuge y sin contar con poder especial para celebrar dicho acto jurídico, según el párrafo primero del artículo 315 del Código Civil, que 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*» y el precedente judicial fijado en el literal e del numeral 2 de la parte resolutive de la Casación N°3006-2015-J UNÍN, que señala: «*e 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».*

**3.8.5.** Sin embargo, **no son verdaderos los hechos señalados por el Juzgador para declarar la invalidez de manera oficiosa**, pues, si bien el predio rústico objeto del contrato de compraventa fue adquirido durante la vigencia de la sociedad conyugal integrada por [REDACTED] y [REDACTED], al haber contraído matrimonio con fecha 16 de julio de 1983, según la Partida N.º 38, de folios 107; y, el inmueble fue adquirido vía adjudicación con fecha 23 de junio de 1989, según Asiento 000001 de la Partida N.º P01009009 del Registro de Predios de la Zona Registral N.º IX – Sede Lima, cuya copia literal corre a folios 91, **al momento de celebrar la compraventa litigiosa, producida el 15 de junio de 2019,**

**estaba fenecida la sociedad conyugal, por la muerte de [REDACTED] [REDACTED] con fecha 09 de enero de 2012,** según la Partida N.º 11106606 del Registro de Sucesión Intestada de la Zona Registral N.º I – Sede Piura, cuya copia literal corre a folios 108 a 109; y, de conformidad con el inciso 5 del artículo 318 del Código Civil, que señala:

*«Fenece el régimen de la sociedad de gananciales: [...] 5. Por muerte de uno de los cónyuges»;* **hechos que determinan que no resultaba aplicable al caso concreto el párrafo primero del artículo 315 del Código Civil y, por ende, no correspondía declarar de oficio la nulidad del citado acto jurídico,** por lo que en este extremo el recurso de apelación resulta fundado.

**CUARTO.-** En cuanto al cuestionamiento a la indebida declaración de ineficacia del acto jurídico litigioso, por considerar que el apoderado [REDACTED] actuó cuando su poderdante [REDACTED] estaba muerto (numeral 11 de la parte considerativa), fruto de la confusión entre autenticado de firma del contrato y certificación o legalización de firmas, debemos señalar que resulta **FUNDADO**, según las razones siguientes:

4.1. En primer lugar, la valoración del contrato de compraventa objeto de litis, que corre a folios 02 a 04, permite establecer que fue celebrado con fecha 15 de junio de 2015, momento en el cual estaba vivo el poderdante [REDACTED], pues, recién fallece el día 11 de septiembre de 2015, según el Asiento A00002 de la Partida N.º [REDACTED] del Registro de Mandatos y Poderes de la Zona Registral N.º [REDACTED], cuya copia literal corre a folios 18;



- 4.2. En segundo lugar, el demandante presentó una copia legalizada del documento que contiene el contrato de compraventa materia de litis, el cual es un documento privado de fecha cierta 16 de enero de 2018, producto de la certificación notarial efectuada por el Notario Público Sotero Villar; hecho que no determina que el referido acto jurídico recién fue celebrado en dicha fecha, al referirse a un acto distinto, precisando que la parte demandada no ha cuestionado la eficacia probatoria de dicho documento mediante el mecanismo legalmente previsto, como es la tacha.
- 4.3. En tercer lugar, ante el supuesto que efectivamente el apoderado [REDACTED] [REDACTED] celebró el contrato de compraventa litigioso tras haber fallecido su poderdante [REDACTED] [REDACTED], tampoco correspondía declarar la nulidad del citado acto jurídico, al no tratarse de un supuesto de invalidez sino de ineficacia, según el párrafo segundo del artículo 161 del Código Civil, que señala: *«También es ineficaz ante el supuesto representado el acto jurídico celebrado por persona que no tiene la representación que se atribuye»*, precisando que no existe ninguna norma legal -o incluso algún precedente judicial- que autorice al Juez a declarar de oficio la ineficacia de un acto jurídico.

**QUINTO.-** Ante la probanza de los vicios denunciados por el apelante, corresponde determinar establecer si procede declarar fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, señalando al respecto:

- 5.1. El contrato *«[...] es la declaración conjunta de la voluntad común de dos o más partes que, por permitirlo el ordenamiento jurídico, tiene por efecto crear, regular, modificar o extinguir entre sí obligaciones lícitas de carácter patrimonial»*<sup>8</sup>, de conformidad con el artículo 1351 del Código Civil<sup>9</sup>.
- 5.2. La compraventa es el contrato por el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad un bien determinado, a cambio del pago de una contraprestación, consistente en el pago del precio convenido, de conformidad con el artículo 1529 del Código Civil, que señala: *«Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero»*.

---

<sup>8</sup> DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. *El contrato en general. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil*. T. I. 2ª ed., Lima: Palestra Editores, 2001, p. 52.

<sup>9</sup> Artículo 1351 del Código Civil.- El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.



5.3. La celebración de un contrato de compraventa genera un conjunto de prestaciones a cargo de la parte vendedora, como el otorgamiento de los documentos necesarios para el perfeccionamiento de la transferencia de propiedad, según el artículo 1551 del Código Civil, que señala: «El vendedor debe entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad o al uso del bien vendido, salvo pacto distinto», concordante con el artículo 1412 del referido cuerpo legal, que señala: *«Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida.»*

*La pretensión se tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente.»*

5.4. Los elementos de validez de la compraventa, además de los requisitos de validez de todo acto jurídico (manifestación de voluntad, la finalidad lícita y el objeto física y jurídicamente posible), son la transferencia de propiedad de un bien y el precio de venta.

5.5. La valoración del documento que corre en las páginas 02 a 02, permite establecer la existencia de un acto jurídico de contrato de compraventa celebrado con fecha 15 de junio de 2015, entre [REDACTED], representado por [REDACTED], como vendedor; y, [REDACTED], como comprador, ante la presencia de los elementos del referido tipo contractual, como son la obligación de transferir la propiedad del 0.0833 % de la totalidad del inmueble ubicado en la Parcela [REDACTED], [REDACTED], distrito de [REDACTED], provincia y departamento de [REDACTED], y el precio de venta de US \$ 5,800.00 (CINCO MIL OCHOCIENTOS Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), según las cláusula segunda y tercera.

5.6. La determinación que el acto jurídico celebrado entre [REDACTED], representado por [REDACTED]; y, [REDACTED] es una compraventa, permite establecer el surgimiento de las obligaciones siguientes:

5.6.1. La **obligación genérica de actuar de buena fe**<sup>10</sup>, que,



durante la etapa de ejecución, impone a las partes el deber de realizar todo acto destinado a lograr la consecución del interés procurado por la otra al celebrarlo, al margen que aquel acto esperado no se encuentre previsto en forma expresa (como garantizar la oponibilidad del derecho transferido); y,

5.6.2. La **obligación específica del vendedor de perfeccionar la transferencia de propiedad del bien vendido**<sup>11</sup> -lo cual es diferente del perfeccionamiento del contrato-, y que impone al vendedor el deber de realizar todos aquellos actos dirigidos a que el comprador no sólo disfrute del bien adquirido, sino, además a asegurar su plena oponibilidad ante terceros, para cuyo propósito, de procurar el mecanismo de la publicidad registral, requerirá contar con el instrumento público correspondiente<sup>12</sup>, a efectos de cumplir con el principio de titulación auténtica<sup>13</sup>.

5.7. Ante la determinación que el contrato de compraventa materia de litis genera la obligación de protocolizar el documento que lo incorpora, sumado a la ausencia de alguna condición o plazo que torne en inexigible aquella obligación, se concluye que la referida parte contractual debe otorgar la escritura pública reclamada, precisando que al estar fallecida la referida parte contractual, la prestación es asumida por sus herederos, al no ser una prestación de naturaleza personalísima, de conformidad con el artículo 1363 del Código Civil, que señala:

*«Los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo en cuanto a éstos si se trata de derechos y obligaciones no trasmisibles».*

<sup>10</sup> Artículo 1362 del Código Civil.- Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.

<sup>11</sup> Artículo 1549 del Código Civil.- Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.

<sup>12</sup> La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República al respecto señala: *“Conforme al artículo 1549 del Código Civil es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien; obligación que comprende también el cumplimiento de la formalidad respectiva de la*

*escritura pública, como resulta de la interpretación de la norma citada concordante con el artículo 1412 del Código Civil”.* Casación N° 1929-2014-LIMA. Considerando Octavo. Publicada en el diario El Peruano con fecha 30 de junio del 2015, pp. 65665 y 65668

<sup>13</sup> Artículo 2010 del Código Civil.- La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.



### III. **DECISIÓN**

Por los considerandos expuestos, de conformidad con las normas legales reproducidas, se RESUELVE:

1. **DECLARAR FUNDADO el recurso de apelación interpuesto por el demandante [REDACTED],** mediante escrito de fecha 20 de noviembre de 2024, de folios 404 a 408;
  
2. **REVOCAR** la Sentencia contenida en la Resolución número Veinticinco, de fecha 23 de agosto de 2023, que resuelve declarar infundada la demanda de otorgamiento de escritura pública presentada por [REDACTED], contra la sucesión de [REDACTED] e impone la condena de pago de costas y costos del proceso a favor de las codemandadas [REDACTED] y [REDACTED]; y, **REFORMANDOLA,** disponer declarar **FUNDADA** la demanda de otorgamiento de escritura pública; y, en consecuencia, **ORDENAMOS QUE LA SUCESIÓN DE [REDACTED], OTORGUE A FAVOR DEL DEMANDANTE [REDACTED], LA ESCRITURA PÚBLICA DEL ACTO JURÍDICO DE COMPRAVENTA DE FECHA 15 DE JUNIO DE 2015, CONTENIDO EN EL DOCUMENTO DE FOLIOS 02 A 04;** y,
  
3. **REGISTRAR, NOTIFICAR Y DEVOLVER.**

s.

**QUESNAY CASUSOL, J. (PONENTE)**