

Pontificia Universidad Católica del Perú

Facultad de Derecho



**Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral**

**TITULO: SI EL NULO O INEFICAZ EL ACTO DE DISPOSICIÓN UNILATERAL DE BIENES SOCIALES Y SU IMPLICANCIA CON EL DERECHO REGISTRAL.**

**Trabajo Académico para optar el grado de segunda especialidad en Derecho Registral**

Autor: Víctor Alberto Díaz Ponce.

Asesor: Héctor Campos García

Código de alumno: 20153366

2017

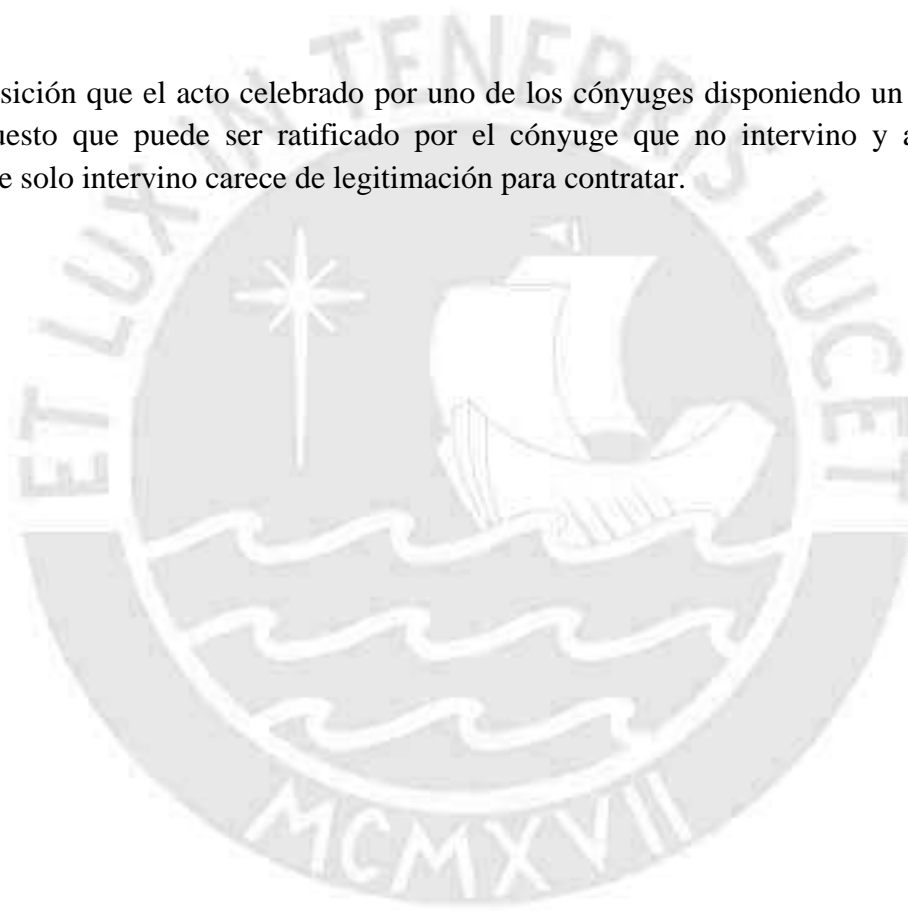
## RESUMEN

El trabajo se basó en la investigación si el nulo o ineficaz el acto de disposición unilateral de bienes sociales y su implicancia con el derecho registral.

Teniendo en cuenta el VIII Pleno Casatorio Civil desarrollado el 22 de Diciembre de 2015 en la Ciudad de Lima el cual tiene como antecedente el IV Pleno Jurisdiccional 2015 en el cual se adoptó el criterio que el acto debe ser considerado nulo.

Y en lo que respecta con su implicancia con el derecho registral el llamado titular *non domino* quien adquiere su derecho basado en la publicidad que brinda el registro y artículo 2014 del Código Civil modificado por la Ley N° 30313<sup>1</sup> la cual regula el Principio de “Fe Publica Registral”.

Tome la posición que el acto celebrado por uno de los cónyuges disponiendo un bien social, es ineficaz, puesto que puede ser ratificado por el cónyuge que no intervino y además que el cónyuge que solo intervino carece de legitimación para contratar.



---

<sup>1</sup> Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 26/03/2015.

### **Planteamiento del tema:**

Este trabajo se basa en la investigación si el nulo o ineficaz el acto de disposición unilateral de bienes sociales y su implicancia con el derecho registral.

Teniendo en cuenta el VIII Pleno Casatorio Civil desarrollado el 22 de Diciembre de 2015 en la Ciudad de Lima el cual tiene como antecedente el IV Pleno Jurisdiccional 2015 en el cual se adoptó el criterio que el acto debe ser considerado nulo.

Donde los argumentos fueron que el acto se considera nulo por la falta de manifestación de voluntad del cónyuge preterido, siendo la manifestación de voluntad un elemento primordial para su validez (numeral 1 del artículo 219 del Código Civil). El objeto del acto es jurídicamente imposible, toda vez que la Ley establece que para disponer de bienes de la sociedad de gananciales se necesita el consentimiento de ambos cónyuges (artículo 315 del Código Civil). Y también se consideró que el acto jurídico podría contener un fin ilícito, debido que existiría la voluntad de engañar y perjudicar al cónyuge que no interviene en ese acto jurídico<sup>2</sup>.

Y en lo que respecta con su implicancia con el derecho registral el llamado titular *non domino* quien adquiere su derecho basado en la publicidad que brinda el registro y artículo 2014 del Código Civil modificado por la Ley N° 30313<sup>3</sup> la cual regula el Principio de “Fe Publica Registral”.

### **Apreciación personal:**

De conformidad con el artículo 315<sup>4</sup> del Código Civil para disponer o gravar bienes inmuebles se requiere la intervención de ambos cónyuges, pero el problema se suscita cuando uno solo de ellos interviene en el acto de traslación de dominio, ¿es un acto nulo o ineficaz?

En la actualidad con el IV Pleno Jurisdiccional 2015 y mientras no se publique los resultados del VIII pleno Casatorio desarrollado en el 2015, el acto es considerado como nulo para los jueces, donde se impuso la nulidad por 49 votos a favor en contra 45 de ineficacia, una diferencia muy ajustada, donde se puede apreciar que no hay una posición unánime sobre este tema.

Sin embargo, mi apreciación personal es que el acto debe ser considerado como ineficaz y además que el cónyuge que solo intervino carece de legitimación para contratar.

---

<sup>2</sup> IV Pleno Jurisdiccional 2015 desarrollado en la Ciudad de Arequipa

<sup>3</sup> Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 26/03/2015.

<sup>4</sup> Artículo 315. del Código Civil de 1984: 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.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no rige para los actos de adquisición de bienes muebles, los cuales pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges. Tampoco rige en los casos considerados en las leyes especiales.

Y este artículo es concordante con el artículo 14 del Reglamento de Inscripciones de Predios:

Para la inscripción de los actos o contratos de adquisición, disposición o gravamen de bien social deberá constar en el título la intervención de ambos cónyuges por si o mediante representación.

## **Introducción:**

Hoy en día en nuestra jurisprudencia judicial, existen bastantes contradicciones entre los jueces de la República del Perú, en el sentido de cómo resolver un caso en concreto cual es el remedio sanción a su violación cuando solo uno de los cónyuges interviene para realizar un acto de disposición de un bien social, regulado en el artículo 315 del Código Civil<sup>5</sup>, ¿es nulo o ineficaz el acto de disposición unilateral de bienes sociales?

El problema fundamental de este artículo (primera parte) es que no prevé la consecuencia jurídica cuando solo interviene uno de los cónyuges transfiriendo un bien social, algunos autores afirman que a este artículo le falta regular la consecuencia jurídica u otros afirman que no es necesario que en ese mismo artículo regule la sanción debido a que se puede remitir a otros artículos del mismo para poder interpretar la sanción.

En el caso cuando un cónyuge irroga la representación del otro mediante un poder que de repente no lo tiene o lo tiene pero no con facultades suficientes para disponer un bien social, la jurisprudencia sobre este punto es uniforme, aquí se aplicaría lo regulado en los artículos 161 y 162 del Código Civil, la ratificación del acto por el otro cónyuge que no intervino.

En algunos casos, se ha optado por la nulidad del acto jurídico (artículo 219 numeral 1,4 y 8), o en otros casos el acto jurídico es ineficaz de acuerdo a las casaciones Nros. 111-2006-Lambayeque, 336-2006-Lima, 2535-2003-Lima y la 835-2014-Lima; y es por eso con fecha 22 de diciembre del 2015, se realizó en el Palacio de Justicia el VIII Pleno Casatorio Civil, donde se discutió si ¿es nulo o ineficaz el acto de disposición unilateral de bienes sociales?, con las ponencias de 5 *amicus curiae*: Gastón Fernández Cruz, Alex Placido Vilcachagua, Enrique Varsi Rospigliosi, Rómulo Morales Hervías y Giovanni F. Priori Posada.

Los *amicus curiae* llamados amigos de la corte o tribunal, son terceras ajenos al proceso, que ofrecen voluntariamente su opinión frente a algún punto de derecho u otro aspecto relacionado, para colaborar con el tribunal en la resolución de la materia objeto del proceso.<sup>6</sup>

Este pleno casatorio, es convocado por la sala suprema civil al pleno de los magistrados supremos a efectos de emitir sentencia que constituya un precedente precedente judicial. La decisión que se tome en mayoría absoluta de los asistentes al pleno casatorio constituye precedente judicial y vincula a los órganos jurisdiccionales de la Republica, hasta que sea modificada.(..).<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Artículo 315 del Código Civil: 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. Lo dispuesto en el párrafo anterior no rige para los actos de adquisición de bienes muebles, los cuales pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges. Tampoco rige en los casos considerados en las leyes especiales.

<sup>6</sup> [https://es.wikipedia.org/wiki/Amicus\\_curiae](https://es.wikipedia.org/wiki/Amicus_curiae)

<sup>7</sup> Artículo 400 del Código Procesal Civil.

Este informe se basa en exponer los argumentos de los 5 *amicus curiae*, mi apreciación de las conclusiones de cada una de las ponencias y a la vez de esas ponencias mi propia conclusión. Al final de este capítulo indicare mi propia conclusión.

### **Primera Ponencia: Gastón Fernández Cruz.**

Se refirió en primer lugar a los defectos que puede tener un negocio jurídico “extrínsecos o intrínsecos”. El defecto intrínseco se da en el momento mismo que el negocio surge, es por eso que se habla de ineficacia estructural, a causa de este defecto se genera la invalidez del negocio.<sup>8</sup>

Cuando se da todo lo contrario, el negocio jurídico contiene todos los elementos esenciales del mismo, y además contiene los presupuestos de validez, pero por circunstancias externas no produce sus efectos, estamos ante un defecto extrínseco, “llamada ineficacia funcional”.<sup>9</sup> Asimismo cuando un acto jurídico es inválido este puede ser nulo o anulable.

Sobre este punto es muy importante la diferencia debido a que sobre este concepto se determinara cuando será el remedio sanción aplicable al problema a la violación del artículo 315 del Código Civil.

También se refirió que uno de los problemas de la legislación es el tratamiento del concepto de legitimación entendida por la competencia o idoneidad para producir, alcanzar o soportar o efectos jurídicos de la autorregulación de intereses que se pretende realizar. En algunas legislaciones se regula como la legitimidad como supuesto de estructural o uno de estructura funcional. En nuestra legislación la legitimidad es su supuesto de ineficacia en sentido estricto.<sup>10</sup>

El primer *amicus curiae* propone como sanción remedio a lo regulado por el artículo 315, a la primera parte el artículo 161<sup>11</sup> del Código Civil, la ratificación por el cónyuge que no intervino en el acto jurídico.

Y al otro supuesto del mismo artículo, cuando solo interviene un solo cónyuge, propone la rescisión del contrato por parte del comprador de conformidad con el artículo 1539<sup>12</sup> del código Civil<sup>13</sup>.

---

<sup>8</sup>FERNANDEZ CRUZ, Gastón, “La disposición de bienes conyugales. Reflexiones sobre dos instituciones encontradas. Ponencia *amicus curiae* del VIII Pleno Casatorio. En: *Actualidad Civil. Vol. 19.* Enero 2016.p.24.

<sup>9</sup> *Ibidem.* Pag. 26.

<sup>10</sup> *Ibidem.* Pag. 27.

<sup>11</sup> Artículo 161 del Código Civil: El acto jurídico celebrado por el representante excediendo los límites de las facultades que se le hubiere conferido, o violándolas, es ineficaz con relación al representado, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten frente a este y a terceros.

También es ineficaz ante el supuesto representado el acto jurídico celebrado por persona que no tiene la representación que se atribuye.

<sup>12</sup> Artículo 1539 del Código Civil: La venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando este adquiera el bien, antes de la citación con la demanda.

<sup>13</sup> *Ibidem.* Pag.38.

Que no se puede aplicar la sanción de nulidad por falta de manifestación de voluntad de voluntad del agente, puesto que si existe una declaración de voluntad, además no procede declarar la nulidad regulado en el artículo V del Título Preliminar, violación de una norma de orden publica, sin embargo, el artículo 315 es una norma imperativa, en el cual se protege intereses de los cónyuges (intereses privados) y no generales<sup>14</sup>.

De su conclusión solo estoy de acuerdo, en el supuesto que el acto puede ser ratificado cuando un cónyuge intervino en representación del otro, cuando no tiene poder del otro, empero, no estoy de acuerdo sobre el otro remedio sanción de la rescisión del contrato por parte del comprador.

Entendamos que cuando nos referimos a la venta de un bien ajeno, es cuando un vendedor no es propietario del bien que vende al momento de la celebración del contrato.<sup>15</sup>

Cabe preguntarnos, ¿Por qué el comprador podría solicitar la rescisión del contrato o reducción del precio, si él ha sido beneficiado con ese acto traslativo de dominio?

De lo que se desprende este artículo el que tiene la facultad de solicitar la rescisión es el comprador, mi postura en el ámbito civilista, es que no es aplicable este artículo puesto que en la práctica el comprador no solicitara la rescisión del contrato porque el sería el propio perjudicado, realizar la demanda le generaría un gasto adicional.

Pongámonos en el supuesto, que el comprador actuó de buena fe, y adquirió el bien en base de lo publicitado en el registro, argumentara lo dispuesto por el artículo 2014 del Código Civil, en este caso no sería pasible la rescisión del contrato.

### **Segunda Ponencia: Alex Placido Vilcachagua.**

Es el único exponente que invoco que la sanción remedio era la nulidad del acto jurídico por falta de manifestación de voluntad y porque es contrario a las leyes de orden público, regulado en el artículo 219 del Código Civil<sup>16</sup>.

Su ponencia se basó en cuál es la naturaleza jurídica del termino intervención, de lo que se desprende que se requiere la actuación conjunta, conforme a la igualdad de ambos cónyuges de participar en el acto jurídico, y esta intervención constituye un elemento esencial de la estructura del acto de disposición, por lo que su inobservancia determinara su ineficacia estructural o invalidez. En el otro supuesto del artículo 315, la no concurrencia determina la ineficacia

---

<sup>14</sup> Ibidem. Pag. 38.

<sup>15</sup> CASTILLO FREYRE, Mario. “Comentarios al contrato de compraventa – Análisis detallado de los artículos 1529 a 1601 del Código Civil. En Gaceta Jurídica – Segunda Edición – Julio 2015. p.80.

<sup>16</sup> Artículo 219 del Código Civil: El acto jurídico es nulo:

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

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

funcional. Afirma que el principio de igualdad es regulada como medida estricta y objetiva (igualdad cuantitativa); la administración conjunta conyugal es una medida igualitaria que asegura la participación de ambos cónyuges en la disposición de bienes sociales. La participación de los dos cónyuges es un elemento constitutivo necesario para la validez de los actos y por último refiere que los principios de protección de la familia y de promoción del matrimonio constituyen pilares del ordenamiento jurídico y son el fundamento de la actuación conjunta conyugal<sup>17</sup>.

Criterios similares obran en las casaciones Nros. 2896-2001-Lima, 602-2002-Arequipa, 1687-2003-Loreto, 372-2005-Arequipa, 336-2006-Lima, 835-2014-Lima Norte.

A mi parecer los argumentos dados por el segundo ponente *amicus curiae* no son adecuados, los cuales son contrarios a los demás exponentes. Si existe una manifestación de voluntad, esta es la de cónyuge que participa en el acto jurídico, la norma bajo en mención regula un derecho privado (de los cónyuges), y no de intereses generales. También parto de la premisa que lo regulado en el artículo 315 se refiere al derecho patrimonial y no al derecho de familia, toda una tesis contraria a la expuesta por el primer ponente.

### **Tercera Ponencia: Enrique Varsi Rospigliosi.**

Parte de la premisa que la administración y disposición de bienes de la sociedad conyugal es tratado por el Derecho Familiar Patrimonial y que el artículo 315 también es aplicable a las uniones estables. En el matrimonio, los bienes se rigen por el régimen de mano en común y que la sociedad conyugal no se encuentra representada por una parte a diferencia de la copropiedad, la sociedad conyugal tiene un patrimonio autónomo. La administración extraordinaria de corresponden a los cónyuges en formar conjunta, salvo la administración ordinaria que puede ser ejercido solo por uno de ellos. Afirmando que el término disponer es omnicompreensivo, lo que significa perder el control. Además precisa que cual es la ratio del artículo 315, la cual consiste en proteger el contenido patrimonial de la familia, el principio rector de la disposición de los bienes de la familia es el interés familiar.<sup>18</sup>

Asimismo precisa, que cuando interviene solo un cónyuge, el acto es válido, puesto que la declaración del cónyuge es íntegra y además el acto que tiene los requisitos previsto en el artículo 140 del Código Civil<sup>19</sup>; sin embargo, resulta un negocio ineficaz, un negocio con

---

<sup>17</sup> PLACIDO VILCACHAGUA, Alex, “La ineficacia estructural o invalidez de los actos de disposición de bienes por un solo cónyuge”. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil* N° 31. Enero 2016, ps.217-218.

<sup>18</sup> VARSÍ ROSPIGLIOSI, Enrique, “La disposición de los bienes conyugales es de interés familiar. Conclusiones y recomendaciones en el VII Pleno Casatorio Civil. En: *Actualidad Civil*. Vol. 19. Enero 2016, p.112.

<sup>19</sup> Artículo 140 del Código Civil: el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

1. Agente Capaz.
2. Objeto física y jurídicamente posible.
3. Fin lícito.
4. Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

eficacia suspendida, hasta que el otro cónyuge ratifique el acto artículo 140 del Código Civil; sin embargo, resulta un negocio ineficaz, un negocio con eficacia suspendida, hasta que el otro cónyuge ratifique el acto<sup>20</sup>.

Afirma también que no se puede establecer una regla general, que sirva de pauta para todos los casos, consigna el ejemplo que pasa en que se demuestra la mala fe del adquirente (sabía que el cónyuge era casado), este caso el acto será nulo porque afecta el vicio de la finalidad ilícita (inciso 4 del artículo 219)<sup>21</sup>. Y por último indica que las decisiones a tomarse deberán ser resueltas teniendo en cuenta el interés de la familia y la preservación del patrimonio social<sup>22</sup>.

A mi parecer, este ponente toma la posición de una solución mixta (eficacia suspendida y nulidad), pero en la mayoría de casos adopta por la eficacia suspendida. Si bien en un caso podría el acto en nulo, cuando el adquirente actúa de mala fe, no hace mención de cómo se puede acreditar la mala del adquirente, tendríamos que recurrir a lo regulado por el 2014 del Código Civil, solo podría ser la información de registro o también tendríamos que recurrir a la Reniec, teniendo en cuenta que las dos instituciones no se encuentran interconectadas. Por ejemplo en registros públicos no es un acto inscribe el matrimonio, pero si el divorcio de conformidad con el numeral 6 del artículo 2030 del Código Civil. Se podría proponer la interconexión de ambas entidades para saber el correcto estado civil del transferente.

Más que eficacia suspendida, yo creo que el acto celebrado entre un solo cónyuge y el adquirente, es un acto ineficaz e inoponible para el cónyuge no interviniente, el cual puede ser ratificado por él.

#### **Cuarta ponencia: Rómulo Morales Hervías.**

El cuarto ponente analiza la disposición unilateral de bienes sociales comparándolo con el Derecho Comparado y las posibles soluciones que se pueda tomar en cuenta a lo dispuesto por el artículo 315 del Código Civil. Parte de la premisa del concepto de legitimación que es una cualidad del sujeto y la ilegitimidad es la ausencia de dicha cualidad, y esta cualidad se ubica en la producción de los efectos jurídicos y no en el momento en la celebración del contrato, por ende un contrato celebrado entre un sujeto ilegítimo cocontratante, es inoponible para el sujeto legítimo que no lo celebren aunque dicho contrato sea válido e eficaz para quienes lo celebraron<sup>23</sup>.

---

<sup>20</sup> VARSÍ ROSPIGLIOSI, Enrique y TORRES MALDONADO, Marco Andrei, “El lado oscuro del artículo 315 del Código Civil. La disposición de los bienes sociales por un solo cónyuge. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil* N° 31. Enero 2016.p.116.

<sup>21</sup> Artículo 219 del código Civil: el acto jurídico es nulo:

5. Cuando su fin sea ilícito.

<sup>22</sup> Ibidem.p.116.

<sup>23</sup> MORALES HERVIAS, Rómulo, “La falta de legitimidad del contrato en el Derecho Europeo y en el Derecho Iberoamericano: inoponibilidad o ratificación. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil* N° 30. Diciembre 2015.p.23.



Comparándolo con las legislaciones europeas y latinoamericanas, el remedio sanción es la ineficacia del acto jurídico y afirmo que el artículo 315 se refiere a tres conceptos legitimidad, falta de legitimidad y ratificación.

La solución que nos brinda este ponente es de integración jurídica, propone el artículo 1669<sup>24</sup> de Código Civil, para el primer párrafo del artículo 315 Código Civil, el cual regula la legitimidad originaria o directa. En cambio, para la segunda parte del 315 Código Civil, legitimidad derivada o indirecta, por analogía sería los artículos 161 y 162 Código Civil<sup>25</sup>.

Estoy de acuerdo con la posición del cuarto ponente, solo en la segunda parte del artículo 315 Código Civil, la cual puede ser ratificada por el cónyuge que no intervino. No obstante, no se puede aplicar la analogía puesto que el artículo 1669 del Código Civil fue regulado para otro supuesto.

#### **Quinta Ponencia: Giovanni Priori.**

El ultimo ponente toma la posición por la ineficacia del acto jurídico, el cual permitiría al supuestamente perjudicado darle eficacia al acto que sin su intervención no lo tendría, pero que con la nulidad no lo tendría. Estos actos deben ser analizado por la falta de legitimación, el cual presupuesto del negocio jurídico, y que el Código Civil 1984 no lo regula de manera expresa la legitimación<sup>26</sup>.

Además propone las siguientes hipótesis:

- 1.- Un cónyuge dispone a título gratuito de un bien que es de la sociedad de gananciales, a un tercero de buena fe.
- 2.- Un cónyuge dispone a título gratuito de un bien que es de la sociedad de gananciales, a un tercero de mala fe.
- 3.- Un cónyuge dispone a título oneroso de un bien que es de la sociedad de gananciales, a un tercero de buena fe.
- 4.- Un cónyuge dispone a título oneroso de un bien que es de la sociedad de gananciales, a un tercero de mala fe.

---

<sup>24</sup> Artículo 1669 del Código Civil:

El copropietario de un bien indiviso no puede arrendarlo sin consentimiento de los demás partícipes. Sin embargo, si lo hace, el arrendamiento es válido si los demás copropietarios lo ratifican o tácitamente.

<sup>25</sup> Ibidem. p.49.

<sup>26</sup> PRIORI POSADA, Giovanni F, “La legitimación como presupuesto de eficacia de los negocios jurídicos. Su aplicación en la disposición de un bien de la sociedad conyugal por parte de uno de los cónyuges”. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil* N° 31. Enero 2016.p.129.

5.- En cualquiera de los casos antes mencionados, el otro cónyuge actúa de mala fe o no ha sido diligente respecto de la información pública.

6.- Cuando un cónyuge grava un bien que es de la sociedad de gananciales en provecho propio.

7.- Cuando un cónyuge grava un bien que es de la sociedad de gananciales, en provecho de la sociedad conyugal.<sup>27</sup>

Sobre estas hipótesis lo desarrollaremos en el capítulo siguiente, es el único ponente que pone en el tema el tercero entiéndase el tercero regulado en el artículo 2014 del Código Civil modificado por la Ley 30313<sup>28</sup>, tema muy importante cuando se habla si se refiere a actos que en registro aparece como el titular registral como soltero, sin embargo, es casado.

### **En materia registral:**

Mi postura fue que el acto jurídico celebrado por uno de los cónyuges es ineficaz, en sede registral ratificaría lo afirmado.

La calificación registral es regulada en el artículo 2011<sup>29</sup> del Código Civil (solo la primera parte, debido que la segunda parte regula la calificación de títulos judiciales, conocida como calificación limitada), concordante con el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos, “La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción<sup>30</sup>”.

Cuando se presenta un título<sup>31</sup> al registro por el diario, este es asignado a una sección que está a cargo un registrador, este evalúa el título; este título está conformado por un parte notarial de una escritura pública el cual contiene un acto de compraventa donde interviene un vendedor de estado civil casado y un comprador transfiriendo un inmueble inscrito en la partida (xxxx), por lo que corresponde al registrador verificar los antecedentes registrales, donde advierte que el inmueble está a nombre a favor de una sociedad conyugal.

---

<sup>27</sup> PRIORI POSADA, Giovanni F, “El juez debe diferenciar las diversas hipótesis advirtiendo casos en que exista la buena fe del tercero y la mala fe del cónyuge supuestamente perjudicado. Ponencia del Octavo Pleno Casatorio Civil. En: *Actualidad Civil. Vol. 19.* Enero 2016.p.118.

<sup>28</sup> 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 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 títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

<sup>29</sup> Artículo 2011 del Código Civil: Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

<sup>30</sup> Resolución N 126-2012-SUNARP.

<sup>31</sup> Artículo 7 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos: Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia.

Asimismo el registrador debe verificar si ese acto traslativo de dominio cumple con las disposiciones legales, para eso deberá remitirse al artículo 315 del Código Civil y al artículo 14 del Reglamento de Inscripciones los cuales regulan de la misma forma que en los actos de disposición o gravamen de bienes sociales se requiere la intervención de ambos cónyuges.

Entonces la siguiente pregunta es: ¿si en la escritura pública solo interviene un cónyuge, ese título debe ser observado o tachado?

Primero para que el título pueda ser tachado debe estar en una de las causales regulado en el artículo 42 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>32</sup>, el registrador no puede tachar el título si este no está dentro de algunos de las causales regulado en el artículo mencionado.

Entonces corresponde al registrador observar<sup>33</sup> el título, indicando que se advierte de los antecedentes registrales que el inmueble corresponde a una sociedad conyugal, para lo cual deberá presentarse la escritura pública ratificatoria por el cónyuge que no intervino de conformidad con el artículo 315 del Código Civil y el artículo 14 del Reglamento de Inscripciones de Predios.

---

<sup>32</sup> **Artículo 42.- Tacha sustantiva**

El Registrador tachará el título presentado cuando:

- a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título;
- b) Contenga acto no inscribible;
- c) Se haya generado el asiento de presentación en el Diario de una Oficina Registral distinta a la competente;
- d) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral;
- e) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción donde dicho acto o derecho consta, así como tampoco la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación;
- f) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36.
- g) En los casos a que se refieren los artículos 43, 44 y 46 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuando al presentar el título sobre independización por el Diario, no se hubiera cumplido con presentar los planos de independización y localización (ubicación) del área que se desmembra visados por funcionario competente, o de ser el caso, firmado por verificador inscrito en el índice de verificadores del Registro de Predios; el Registrador procederá a tachar el título, luego de verificar que éste no contiene dichos planos.

En estos casos no procede la anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65.

<sup>33</sup> **Artículo 40.- Observación del título.**

Si el título presentado adoleciera de **defecto subsanable** o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el Registrador formulará la observación respectiva indicando, simultáneamente, bajo responsabilidad, el monto del mayor derecho por concepto de inscripción de los actos materia de rogatoria, salvo que éste no pueda determinarse por deficiencia del título.

Si el obstáculo consiste en la falta de inscripción de acto previo, la subsanación se efectuará ampliando la rogatoria del título presentado a fin de adjuntar los documentos que contienen el acto previo. Cuando exista título incompatible presentado antes de la ampliación de la rogatoria, la ampliación sólo procederá si el instrumento inscribible que contiene el acto previo ha sido otorgado con anterioridad a la rogatoria inicial. Si no existiese título incompatible antes de la ampliación de la rogatoria, ésta procederá aún cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexista a la fecha de la rogatoria inicial.

Este tipo de casos suele suceder en sede registral y en la mayoría de casos se presenta la escritura pública ratificatoria y si ya se canceló todos los derechos registrales se procede a la inscripción del título.

Otro caso muy usual que se da en materia registral, es que cuando en el registro aparece un bien inmueble como propio, pero en la realidad ese inmueble se adquirió cuando existía un régimen de sociedad de gananciales, ¿entonces cuál es el paso a seguir para rectificar esa inexactitud registral?

Se extenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral<sup>34</sup>.

De conformidad con el artículo 15<sup>35</sup> del Reglamento de Inscripciones de Predios, deberá presentar el título otorgado por el cónyuge que no intervino o sus sucesores, insertando o adjuntando la copia certificada de la partida de matrimonio expedida con anterioridad al documento de fecha cierta en el que consta la adquisición.

Por todo lo expuesto en el ámbito registral ratificaría lo expuesto en la primera parte.

Sobre otro aspecto muy importante que debe tener en cuenta el VIII Pleno Casatorio al resolver, es el tercero de buena fe que adquiere su derecho basado en la información que obra en el registro. Al parecer este pleno no tendría en cuenta esta parte debido que la casación en discusión 3006-2015-Junin se refiere a un inmueble no inscrito.

Sobre ponencia del animus curiae el Dr. Giovanni F. Priori Posada, donde indica que este tema debe tratarse sobre la ausencia del presupuesto de legitimación y no por la falta de manifestación de voluntad de uno de los cónyuges en el acto jurídico<sup>36</sup>, además propone 7 opciones que el juez debe de tener en cuenta al resolver:

- 1.- Un cónyuge dispone a título gratuito de un bien que es de la sociedad de gananciales, a un tercero de buena fe.*
- 2.- Un cónyuge dispone a título gratuito de un bien que es de la sociedad de gananciales, a un tercero de mala fe.*
- 3.- Un cónyuge dispone a título oneroso de un bien que es de la sociedad de gananciales, a un tercero de buena fe.*

---

<sup>34</sup> Artículo 75 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

<sup>35</sup> Aprobado por Resolución N 097-2013-SUNARP/SN del 03/05/2013.

<sup>36</sup> PRIORI POSADA, Giovanni F, “La legitimación como presupuesto de eficacia de los negocios jurídicos. Su aplicación en la disposición de un bien de la sociedad conyugal por parte de uno de los cónyuges”. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil* N° 31. Enero 2016.p.129.

4.- *Un cónyuge dispone a título oneroso de un bien que es de la sociedad de gananciales, a un tercero de mala fe.*

5.- *En cualquiera de los casos antes mencionados, el otro cónyuge actúa de mala fe o no ha sido diligente respecto de la información pública.*

6.- *Cuando un cónyuge grava un bien que es de la sociedad de gananciales en provecho propio.*

7.- *Cuando un cónyuge grava un bien que es de la sociedad de gananciales, en provecho de la sociedad conyugal*

Siguiendo sobre la primera parte del presente curso se investigó lo referente si el nulo o ineficaz el acto de disposición unilateral de bienes sociales y su implicancia con el derecho registral, teniendo en cuenta el VIII Pleno Casatorio Civil desarrollado el 22 de Diciembre de 2015 en la Ciudad de Lima y que hasta la fecha no se publicado los resultados.

Y en lo que respecta con su implicancia con el derecho registral el llamado titular *non domino* quien adquiere su derecho basado en la publicidad que brinda el registro y artículo 2014 del Código Civil modificado por la Ley N° 30313<sup>37</sup> la cual regula el Principio de “Fe Pública Registral”.

En esta parte del trabajo profundizare el estudio del Principio de Fe Pública Registral, este principio es considerado en todo sistema registral “la medula central de su estructura y la expresión más clara de los alcances de la protección que el registro brinda al trafico patrimonial<sup>38</sup>, antecedentes, requisitos y las consecuencias económicas que tiene debido la modificación realizada por la Ley 30313.

Asimismo lo comparare con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria Española, el cual tuvo gran influencia para el artículo 2014 del Código Civil antes de su modificatoria.

En lo que respecta al ámbito registral, ¿formulo la siguiente pregunta, que pasaría si el VIII Pleno Casatorio, acuerda que el acto jurídico de disposición de un bien celebrado por uno de los cónyuges es nulo, se tendría que modificar el artículo 42<sup>39</sup> del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos?

---

<sup>37</sup> Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 26/03/2015.

<sup>38</sup> Exposición de Motivos Oficial del libro IX del Código Civil de 1984. Libro de Registros Públicos. Separata especial publicada en el diario oficial “El Peruano”. Julio 1989.

<sup>39</sup> **Artículo 42.- Tacha sustantiva**

El Registrador tachará el título presentado cuando:

- a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título;
- b) Contenga acto no inscribible;
- c) Se haya generado el asiento de presentación en el Diario de una Oficina Registral distinta a la competente;
- d) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral;
- e) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción donde dicho acto o derecho consta,

¿La otra pregunta que formulo, que pasaría con el artículo 14 del Reglamento de Inscripciones de Predios, en donde se solicita para inscripción de los actos o contratos de adquisición, disposición o gravamen de bien social deberá constar en el título la intervención de ambos cónyuges por si o mediante representación, si bien es cierto que es el T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos que regula los supuestos de tacha sustantiva, se tendría que modificar este artículo, indicando que en el caso que se incumpla con la intervención de ambos cónyuges se procederá a la tacha sustantiva de conformidad con el artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.

En el artículo mencionado se tendría que remitir al artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, donde se establece los supuestos de tacha sustantiva.

Las preguntas formuladas no cambian mi apreciación de considerar que el acto celebrado por uno de los cónyuges sobre un bien social es ineficaz y puede ser sujeto de ratificación por el cónyuge que no intervino.

### **Calificación.**

El procedimiento registral es no contencioso y especial, donde no se admite apersonamiento de terceros, a excepción de lo establecido por la Ley Nro. 30313<sup>40</sup> “Ley de Oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo Nro 1049.

Donde ahora el Notario, Cónsul, Juez, funcionario público o árbitro podrán oponerse al procedimiento de inscripción.

También se introdujo la modificatoria del artículo 4 de la Ley del Notariado, donde se pone límites a los notarios a efectos de extender escrituras públicas de disposición y gravamen.

---

así como tampoco la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación;

f) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36.

g) En los casos a que se refieren los artículos 43, 44 y 46 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuando al presentar el título sobre independización por el Diario, no se hubiera cumplido con presentar los planos de independización y localización (ubicación) del área que se desmembra visados por funcionario competente, o de ser el caso, firmado por verificador inscrito en el índice de verificadores del Registro de Predios; el Registrador procederá a tachar el título, luego de verificar que éste no contiene dichos planos.

En estos casos no procede la anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65.

<sup>40</sup> Publicado el 26 de Marzo de 2015 en el Diario Oficial El Peruano.

El Decreto Legislativo Nro. 1232<sup>41</sup> que modifica diversos artículos y Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo Nro. 1049, en los artículos 123 – A y 123 – B, en donde se consigna excepciones de nulidad.

La calificación es efectuado por el Registrador y se encuentra regulada en el artículo 2011 del Código Civil<sup>42</sup> concordante con el artículo 31 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos: “La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales. En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro”.

El registrador al calificar el título<sup>43</sup> lo realizara si este cumple con los requisitos establecidos en las leyes, reglamentos, directivas, precedentes de observancia obligatoria, puesto que al registro solo pueden acceder títulos perfectos para que puedan gozar de los principios de Legitimación, Fe Pública Registral y Oponibilidad.

Asimismo es de advertir que al momento de la calificación el registrador no puede pedir documentos que no están regulados, no se puede pedir en exceso. La calificación en base a instrumentos notariales es integral; salvo en los procesos no contenciosos, es decir no hay ninguna restricción a diferencia de los instrumentos judiciales que la calificación es limitada debido que el registrador no puede observar el fondo del proceso, pero si puede observar la forma y de lo que se solicita sea compatible con el título inscrito (por ejemplo el artículo 656 y 673 del Código Procesal Civil, sobre embargo en forma de inscripción y anotación de demanda).

En este caso se verificara que el deudor, ejecutado o demandado sea propietario registral ya sea de toda la propiedad o de acciones y derechos y que lo resuelto sea compatible con los antecedentes registrales.

De la calificación de documentos judiciales, existe el siguiente precedente: "Calificación de resoluciones judiciales:

“El Registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial. Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez,

---

<sup>41</sup> Publicado el 26 de Septiembre de 2015 en el Diario Oficial El Peruano.

<sup>42</sup> Artículo 2011 del Código Civil: Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

<sup>43</sup> Artículo 7 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos: Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia.

cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta a ello el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al Registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral."<sup>44</sup>

Sobre los títulos que desean ingresar al registro sobre prescripción adquisitiva de dominio se aprobó el siguiente precedente: Emplazamiento del titular registral en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio

“Se encuentra dentro del ámbito de la calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de la propiedad mediante prescripción, la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial o el procedimiento notarial se haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará constatar que el referido titular aparezca como demandado o emplazado en el proceso respectivo<sup>45</sup>”.

Criterio sustentado en la Resolución N° 316-2007-SUNARP-TR-L del 18.05.2007 y en la Resolución N° 520-2007-SUNARP-TR-L del 31.07.2007.

En el caso que se solicite la anotación de demanda sobre un predio y exista discrepancia la parte demanda y el titular registral se aprobó el siguiente precedente:

“Cuando no exista coincidencia entre el titular registral y la parte demandada y no exista pronunciamiento judicial al respecto, no resulta procedente la anotación de una demanda<sup>46</sup>”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 117-2002-ORLC/TR del 18 de febrero de 2002, publicada el 14 de marzo de 2002.

La Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN<sup>47</sup>, que uniformiza los criterios de calificación registral de los asuntos no contenciosos de competencia notarial de declaración de prescripción adquisitiva de dominio, de formación de títulos supletorios, o de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas.

De conformidad con el último párrafo del numeral 5.2. No será materia de calificación la validez de los actos procedimentales que, en virtud de lo previsto en la Ley N° 27333 y normas

---

<sup>44</sup> Precedente aprobado en el Quinto Pleno del Tribunal Registral.

<sup>45</sup> Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el Vigésimo Séptimo y Vigésimo Octavo Pleno del Tribunal Registral.

<sup>46</sup> Precedente de Observancia Obligatoria Aprobado en el Primer Pleno del Tribunal Registral:

<sup>47</sup> Aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-Sunarp-SN de fecha 9 de octubre de 2003.



complementarias, son de competencia del Notario, ni el fondo o motivación de la declaración notarial.

Sobre este tema existe un acuerdo plenario, en el que el registrador si bien ni puede cuestionar el fondo ni la motivación del proceso, pero se le otorga facultades para que pueda calificar la competencia del Notario.

“Si bien no corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial en los títulos referidos a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio tramitados como asuntos no contenciosos de competencia notarial, sí corresponde a las instancias registrales calificar la competencia del notario en dicha materia. En consecuencia, no resulta procedente admitir una prescripción adquisitiva de dominio vía notarial al amparo de lo dispuesto por las Leyes 27157 y 27333 respecto de predios en proceso de formalización de la propiedad informal<sup>48</sup>”.

Criterio asumido en la Resolución N° 160-2009-SUNARP-TR-L del 30 de octubre de 2009, Resolución N° 656-2008-SUNARP-TR-L del 24 de junio de 2008, Resolución N° 770- 2006-SUNARP-TR-L del 11 de diciembre de 2006, Resolución N° 278-2007-SUNARP-TRL.

En el caso de documentos administrativos, la calificación es atenuada, por eso se aprobó el siguiente precedente:

“En la calificación de actos administrativos, el Registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado”.<sup>49</sup>

Al momento de calificar los títulos el registrador tendrá en cuenta el reglamento general de los registros públicos, en que caso deberá observar o tachar el título.

Después de tener una idea de la calificación que efectúa el registrador, pongamos en ejemplo para poder entender más sobre la labor que se realiza al momento de calificar, se presente un instrumento notarial sobre una compraventa que otorga como vendedor A- a favor de C, ambos de estado civil casados sobre un inmueble inscrito en la Partida Nro. X.

---

<sup>48</sup> Acuerdo Plenario sobre prescripción adquisitiva notarial aprobado en el LIV PLENO sesión ordinaria los días 17 y 18 de diciembre de 2009.

<sup>49</sup> Pleno XCIII, sesión extraordinaria presencial realizada los días 2 y 3 de agosto de 2012. Publicado en el diario El Peruano, el 16 de agosto de 2012.

De conformidad con el artículo 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, el registrador deberá confrontar la adecuación del título con los antecedentes registrales o de los títulos archivados y además verificara si el titulo se ajusta a las normas legales.<sup>50</sup>

En el ejemplo propuesto, para los actos de disposición o gravamen de un bien social se requiere la intervención de ambos cónyuges<sup>51</sup>, entonces verificara la partida donde se aprecia que el titular registral es la sociedad conyugal conformada por A y B, por lo que corresponderá observar el título, indicando que deberá intervenir la cónyuge del vendedor ratificando el acto materia de calificación.

Sobre el comprador C, se aprecia que su estado civil es casado y no ha enervado la presunción establecida en el artículo 311 del Código Civil, sobre el cual se aprobó el siguiente precedente:

“Con la finalidad de enervar la presunción de bien social contenida en el inciso 1) del artículo 311 el Código Civil e inscribir un bien inmueble con la calidad de bien propio, no es suficiente la declaración efectuada por el otro cónyuge contenida en la escritura pública de compraventa”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 003-2002-ORLC/TR del 4 de enero de 2002, publicada el 30 de enero del 2002.<sup>52</sup>

Entonces el registrador en la misma esquela de observación indicara que el comprador tiene el estado civil de casado por lo que se presume que el bien es social, entonces deberá intervenir la cónyuge mediante un instrumento público (mayormente se presenta una escritura pública).

Hay que diferenciar entre precedente de observancia obligatoria los cuales son acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior (...).<sup>53</sup>

A diferencia del acuerdo plenario, que solo es vinculante para los vocales del tribunal y que no llega a aprobarse como precedente por tener mayoría.

Invoque los precedentes, acuerdos y directivas sobre calificación registral debido que el registrador califica de acuerdo a lo que establece las normas, reglamentos, directivas,

---

<sup>50</sup> Aprobado por la Resolución Nro. 126-2012-SUNARP.

<sup>51</sup> Artículo 315. del Código Civil de 1984: 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.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no rige para los actos de adquisición de bienes muebles, los cuales pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges. Tampoco rige en los casos considerados en las leyes especiales.

<sup>52</sup> Sesión ordinaria realizada los días 29 y 30 de noviembre de 2002 y Publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 22 de Enero de 2003.

<sup>53</sup> Artículo 158 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

precedentes y en el caso de acuerdos plenarios puede adecuarse a ese acuerdo, no puede dejar de lado lo regulado, de ninguna forma puede apartarse sobre ello, excepto sobre los acuerdos plenarios.

. Después de haber llegado a la conclusión que el acto celebrado por uno de los cónyuges transfiriendo un bien social es ineficaz debido que puede ser ratificado por el cónyuge que no intervino y que también le es inoponible, lo siguiente a determinar que sucede cuando una persona adquiere un bien con el estado civil soltero y lo inscribe como tal, sin embargo, su estado civil verdadero es casado.

En este caso nos estamos refiriendo de una inexactitud registral, que es el desacuerdo entre lo registrado y la realidad extrarregistral y para subsanar esa inexactitud se puede seguir el siguiente procedimiento:

Para rectificar la calidad del bien en el registro de predios se requiere la presentación del título (escritura pública) por el cónyuge que no intervino o sus sucesores, insertando o adjuntando la copia certificada de la partida de matrimonio expedida con posterioridad al documento de fecha cierta en el que consta la adquisición<sup>54</sup> (..).

En este aspecto el registrador al momento de calificar el título y en los antecedentes registrales verificara que se cumpla el supuesto indicado, se debe tener en cuenta que no procede la rectificación de calidad de bien en el caso que un inmueble se inscribió como soltero en virtud de un título de propiedad otorgado por Cofopri ya que correspondió a dicho organismo valorar tal calidad durante el proceso de formalización y saneamiento<sup>55</sup>.

Esta resolución tiene como fundamento el siguiente precedente: **IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN DE CALIDAD DE BIEN** “No procede que en sede registral se rectifique la calidad de un bien cuando éste ha sido adquirido a título gratuito, conforme a las disposiciones contenidas en el D.S 013-99-MTC, ya que corresponde a COFOPRI valorar si un predio tiene la calidad de propio, no obstante la condición de casado del adjudicatario”. Criterio adoptado en la Resolución N° 09-2008-SUNARP-TR-A del 15 de enero de 2008.

Asimismo solo procederá la rectificación del bien cuando se realice la comparación del título conjuntamente con la partida de matrimonio y de los asientos registrales o títulos archivados, no procederá la rectificación cuando del estudio del título se verifique que el inmueble lo adquirió antes del matrimonio o lo adquirió durante el matrimonio, pero a título gratuito (Artículo 302 del Código Civil).

---

<sup>54</sup> Aprobado por Resolución N 097-2013-SUNARP/SN del 03/05/2013.

<sup>55</sup> Resolución Nro. 634-2016-SUNARP-TR-L de fecha 29/03/2016.

Se debe tener en cuenta que no procede la rectificación de un asiento cuando este no está vigente, porque de lo contrario se corre riesgo de sobrecargar la partida con información irrelevante que haga difícil su comprensión<sup>56</sup>.

He enumerado algunos ejemplos sobre rectificación de calidad de bien porque esto sería lo más recomendable para que este actualizado el registro y el futuro adquirente sepan con quien va a contratar.

El registro nace sobre la base del principio de publicidad, que descarta las hipotecas ocultas y del principio de especialidad, que elimina las hipotecas generales.<sup>57</sup>

Existe el registro para evitar gastos de transacción y proteger sus adquisiciones, pongamos un ejemplo, en el caso que una persona quiera adquirir un bien inmueble de otra que le dice que es el propietario, si no existiera el registro donde el futuro adquirente puede corroborar que el bien inmueble le corresponde al vendedor. Lo usual es recurrir al registro a efectos de verificar si el vendedor aparece con derecho inscrito sobre ese inmueble materia de transferencia, si realizado el estudio de títulos la respuesta es afirmativa, el futuro adquirente ya tiene la certeza de con quién debe contratar. Se ahorró costo, tiempo y se volvió más sencillo el acceso a la información que en el registro.

Nuestro sistema registral se basa en el folio real: El Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen así como por los asientos que en él se extiendan, organizados mediante un sistema automático de procesamiento de datos. Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles. No procede la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa<sup>58</sup>.

A diferencia de otros sistemas que se regulan el folio personal, que en este caso no toma como base al inmueble, se trata de un archivo de documentos complementados por unos índices alfabéticos y la manera de ubicar la información del registro es a través del nombre del titular de los titulares del inmueble para poder verificar quien es el propietario<sup>59</sup>.

---

<sup>56</sup> Resolución Nro. 734-2016-SUNARP-TR-L de fecha 12/04/2016.

<sup>57</sup> Gunther H. Gonzales Barrón – Quintana Livia Rosa Isabel (Mayo 2014). La primera inscripción o matriculación en el Registro de Predios. Jurista Editores E.I.R.L. PP34.

<sup>58</sup> Artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

<sup>59</sup> Ibidem. P.44.

Lo anterior descrito es un preámbulo para poder entrar de lleno en esta parte, referirnos al estudio del principio registral Fe Publica Registral regulado en el artículo 2014 del Código Civil.

El motivo de estudio de este principio es que en la práctica registral o judicial, se aplica con bastante frecuencia este principio ya sea de forma correcta o incorrecta, con el siguiente ejemplo se entenderá mucho mejor.

En una partida X de un bien inmueble aparece registrado como propietario A, de estado civil soltero (asiento C00001), en el asiento C00002, obra inscrito la compraventa a favor de B.

En un proceso civil, la cónyuge de A, solicita la nulidad del acto jurídico entre A y B, de conformidad con el numeral 1 del artículo 219<sup>60</sup> del Código Civil, puesto que el bien que se transfirió es un bien social por haberlo adquirido durante el matrimonio. Es por eso que en los siguientes párrafos se estudiara en lo que respecta al principio de fe pública registral.

Habiendo sido modificado el artículo 2014 del Código Civil por la Ley 30313, corresponde modificar el reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución Nro 126-2012-SUNARP-SN, según la Única Disposición Complementaria Transitoria en el cual se encarga al Poder Ejecutivo, según corresponda la adecuación del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos en un plazo de sesenta días calendario a partir de su entrada en vigencia.

Lo único que se ha aprobado es el Reglamento de la Ley N° 30313, Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049, mediante DECRETO SUPREMO N° 010-2016-JUS.

### **PRINCIPIO FE PÚBLICA REGISTRAL.**

El artículo 2014 antes de su modificación tiene como antecedente el artículo 1052 del Código Civil de 1936 que regulada en la forma siguiente: “Los actos que se ejecuten o los contratos que se otorguen por persona que en el registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos no se invalidaran en cuanto a los que con ella hubiesen contratado por título oneroso aunque se anule el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro”.

El artículo 34 de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparezca con facultades para

---

<sup>60</sup> Artículo 219 del Código Civil: El acto jurídico es nulo:

2. Cuando falta la manifestación de voluntad del agente.

(...)

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

transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo registro. La buena fe del tercero se presume siempre, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. Los adquirentes a título gratuito no gozaran de más protección registral que la que tuviese su causante o transferente”

La diferencia entre lo regulado por el Código Civil de 1936 con el Código Civil de 1984, es que se amplió las causales (nulidad, rescisión o resolución) se aplica a todos los registros y se agrega el requisito de buena fe civil<sup>61</sup>. Discrepo en esta parte con el autor porque en el artículo mencionado no se menciona la nulidad.

La ley 30313 trae consigo una nueva causal de cancelación del asiento registral administrativamente, en los supuestos de suplantación o falsificación de documentos y estos solo lo pueden solicitar determinadas personas el Notario, Cónsul, Juez, funcionario público o árbitro del procedimiento (artículo 3).

El literal c) del artículo 3 de la Ley Nro. 26366 "Ley del Sistema Nacional de los Registros Públicos, regula como una de las garantías del sistema: la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro”

García García, cuando se refiere a este principio “(...) aquel principio hipotecario en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva de un 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”<sup>62</sup>.

Hay que diferenciar entre tercero civil o tercero registral. De acuerdo Francisco Javier Gómez Galligo y Pedro del Pozo Carrascosa, expresan lo siguiente:

“El tercero civil es la persona que resulta ajena a un determinado negocio (aunque, de una manera u otra, deberá entrar en colisión con ese negocio, pues de lo contrario no haría falta hablar de tercero, sino de un absoluto desconocido). En cambio, el tercero hipotecario no es cualquier persona ajena a la relación jurídica, sino un adquirente, y un adquirente del dominio de un inmueble o de un derecho real limitativo de este dominio (por ejemplo, una hipoteca)<sup>63</sup>”.

Roca Sastre señala lo siguiente: Este principio de fe pública tiene una doble actuación: 1. El contenido registral se presume exacto, de modo que el tercero que adquiere un derecho confiado en lo que el Registro expresa, deviene propietario o titular efectivo de tal derecho y con la extensión y contenido con que aparece el mismo registrado, aunque el titular inscrito que actué

---

<sup>61</sup> ALIAGA HUARIPATA, Luis Alberto, “Apuntes sobre el principio de Fe Pública Registral. En Dialogo con la Jurisprudencia. Número 10. Abril 2002. p.3-10.

<sup>62</sup> GARCIA GARCIA, José Manuel. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo II, Editorial Civitas, Madrid, 1993, p.227.

<sup>63</sup> GOMEZ GALLIGO, Javier y Pedro DEL POZO CARRASCOSA. Lecciones de Derecho Hipotecario. Madrid: Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, 2000, p. 214.

de transferente no sea propietario titular verdadero del derecho de que se trata, o que este sea en realidad de extensión o contenido distinto. Es una presunción positiva de veracidad [...] 2. El contenido registral se presume integro, de manera que el tercero adquirente pueda rechazar cuantos derechos, títulos, acciones o hechos que no estén inscritos o reflejados en el Registro, los cuales deben considerarse como inexistentes en cuanto puedan perjudicar o afectar al tercer adquirente que contrata fiado en los libros hipotecarios; aunque aquellos existan en la realidad jurídica, pues ante él, el Registro debe reputarse completo, o sea que agota la realidad jurídica. Es una presunción negativa de veracidad<sup>64</sup>.

En el título preliminar en su numeral VIII del Reglamento General de los Registros Públicos sigue redactado de la siguiente forma:

La inexactitud de los asientos registrales por **nulidad**, anulación, resolución o rescisión del acto que los 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.**

En el actual artículo del 2014 del Código Civil no se mencionada la nulidad; sin embargo, en el Reglamento General de los Registros Públicos si lo regula, discrepancia que en el tiempo se adecuara y siendo el Código Civil una norma de mayor rango se preferirá esta.

#### **Artículo 2014 del Código Civil:**

Principio de buena fe pública registral.- El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales **y los títulos archivados que lo sustentan.** La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

En el artículo mencionado se aclara hasta donde llega la fe del tercero, ahora es hasta los títulos archivados, no obstante, en la Ley de Creación de la Sunarp 26366, una de la garantías del sistema es la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme (literal b del artículo 3).

Se aprecia que existe discrepancia entre las dos normas, en cuanto una nos remite hasta los títulos archivados y la otra se refiere a los asientos registrales, en este caso el corresponderá al juez aplicar la norma correcta en su debido caso.

---

<sup>64</sup> ROCA SASTRE, Ramón. Derecho Hipotecario. Tomo I: Registro de la Propiedad. Barcelona: Bosch, 1954, 5 Ed.p. 396.

## Artículo 2013 del Código Civil:

Principio de legitimación.- **El contenido del asiento registral** se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

En la Ley 30313<sup>65</sup>, se aprecia que existe discrepancia entre el artículo 2013 y 2014 del Código Civil con respecto al asiento registral y título archivado.

En el derecho registral peruano existen principios registrales, entre los cuales se dividen en formales y sustantivos, los formales son: principio de rogación, titulación auténtica, especialidad, calificación y tracto sucesivo; y los sustantivos son: inscripción declarativa, fe pública registral, prioridad, legitimación.

El principio de fe pública registral es consecuencia de la inscripción de un título, que previamente fue presentado al registro (rogación) y que fue evaluado por el Registrador utilizando los principios de calificación, tracto sucesivo Prioridad de rango y excluyente. Esta inscripción también goza del principio de publicidad y legitimación.

Cuando hablamos del principio de fe pública registral, nos referimos que este principio protege al tercero que contrato sobre la información que brinda el registro, este tercero es ajeno a la relación jurídica y que debe cumplir los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil.

Uno de los requisitos para ser protegido por este principio es que las causas de anulabilidad, rescisión, cancelación o resolución del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

Sobre este punto hay que tener en cuenta que una de las características para que se convierta en tercero de buena fe, es que el inmueble lo adquiere de manera oneroso, porque se presume que ha habido una disminución de su patrimonio.

En este aspecto se refiere en que al momento de adquirir un inmueble el comprador tiene que hacer el estudio de la partida, verificar que no obre anotado ninguna medida judicial que ponga en duda la adquisición del vendedor o una medida que se discuta su derecho de propiedad (por ejemplo: anotación de demanda de nulidad de acto jurídico o anotación de demanda de otorgamiento de escritura pública).

---

<sup>65</sup> Publicado el 26 de Marzo de 2015 en el Diario Oficial El Peruano.



Para que el juez solicite la anotación de demanda en el registro de predios deberá cumplir los requisitos establecidos en el artículo 673 del Código Procesal Civil para lo cual deberá presentar copia certificada de la demanda, copia de la resolución que admite la demanda y la resolución que concede la medida cautelar.

Anotado la demanda, el adquirente no podrá alegar su buena fe, debido que esta fue destruida por el asiento de la demanda.

Asimismo también se aprobó un precedente sobre los efectos de prioridad sobre la anotación de demanda de otorgamiento de escritura pública:

“La anotación de demanda de otorgamiento de la escritura pública reserva prioridad para la inscripción de la escritura pública que se otorgue en ejecución de sentencia, inscripción que retrotraerá sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de demanda<sup>66</sup>”.

Y también se aprobó el siguiente precedente sobre los efectos de una sentencia.

#### EFFECTOS DE SENTENCIA FIRME SOBRE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

“La sentencia firme que declara la nulidad de una transferencia de dominio, cualquiera sea el rubro en que se encuentre inscrita, retrotrae sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de la demanda respectiva, enervando los asientos registrales incompatibles que hubieran sido extendidos luego de la referida anotación, tales como transferencias de propiedad, embargos, hipotecas, etc. En consecuencia, en la expedición de certificados de dominio y de gravámenes no serán considerados dichos asientos enervados<sup>67</sup>”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 136-2007-SUNARP-TR-L del 05 de marzo de 2007.

#### **Conclusiones:**

- 1.- Tomo la posición que el acto celebrado por uno de los cónyuges disponiendo un bien social, es ineficaz, puesto que puede ser ratificado por el cónyuge que no intervino y además que el cónyuge que solo intervino carece de legitimación para contratar.
- 2.- La nulidad es expresa y no puede subsanarse por la confirmación. Por lo que no es aplicable al artículo 315 del Código Civil, donde no regula ninguna sanción.

---

<sup>66</sup> Criterio aprobado en el Décimo Quinto Pleno del Tribunal Registral y que dio mérito a la emisión de la Resolución N° 713-2005-SUNARP-TR-L del 14 de diciembre de 2005.

<sup>67</sup> Aprobado en el XXV PLENO Sesión ordinaria realizada los días 12 y 13 de abril de 2007. Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 15 de junio de 2007.

3.- Cuando un cónyuge no intervino en la celebración del acto de traslación de dominio, ese acto es válido y eficaz para las partes que lo celebraron, pero es inoponible e ineficaz para el cónyuge que no intervino.

4.- El acto no puede ser anulable porque no está dentro de las causales de anulabilidad regulada en el artículo 221 del Código Civil.

5.- Al momento de resolver el octavo pleno se debe tener en cuenta lo está publicitado en registro, el tercero de buena fe amparado su fe sobre lo que se publicita en el registro.

6.- Si se toma la posición de la nulidad se incrementaría los costos de transacción en las transacciones inmobiliarias, porque se presumiría que el contratante (sea vendedor o deudor hipotecario), sea casado para lo cual deberá presentar un instrumento público que acredite que no está casado en el Perú.

Hay que tener en cuenta que hasta la fecha no existe una vinculación de información entre las municipalidades y el registro de Reniec sobre las personas que están casadas.

7.- Debe a ver un registro único donde se inscriban todos los matrimonios y donde se pueda actualizar el estado civil de la persona de manera eficaz, porque el problema viene que la reniec y las municipalidades no están interconectadas entre sí.

En el registro Personal de conformidad con el artículo 2030<sup>68</sup> del Código Civil, solo se inscribe el divorcio, entre otros actos, por consiguiente el matrimonio no es acto inscribible.

Tengo además la posición, que el octavo pleno debe tomar una posición muy clara y concreta, no debe de resolver de manera general, porque así dejaría varios vacíos. Si bien es cierto que todos los casos no son iguales debe de a ver una solución práctica.

Si se toma la posición de la nulidad, entonces qué pasaría con lo que esta publicitado en el registro, si una de la características de la creación del registro fue disminuir los costos de transacción y así aumentar las transferencias inmobiliarias.

8.- Se llega a la conclusión sobre esta parte que cuando solo intervenga un cónyuge transfiriendo un bien es social se deberá observar el título por adolecer de defecto subsanable (adjuntándose una escritura pública ratificatoria o en su defecto deberá acreditar que el bien es propio mediante documentación de fecha cierta), y no se procederá la tacha sustantiva del presente título por no estar dentro de las causales establecidas en el artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos. Este es el supuesto en el que el VIII Pleno Casatorio apruebe que sea ineficaz el acto de disposición unilateral de bienes sociales.

---

<sup>68</sup> Artículo 2030 del Código Civil de 1984: Actos y resoluciones registrables:

6. Las resoluciones que declaren la nulidad del matrimonio, el divorcio, la separación de cuerpos y la reconciliación.

9.- Sin perjuicio de lo anterior, en el caso que el VIII Pleno Casatorio se apruebe que sea nulo el acto de disposición unilateral de bienes sociales, dependerá del estudio de los antecedentes registrales para ver como procede el registrador.

En el caso que en una escritura pública intervenga el vendedor A (de estado civil casado) transfiriendo a favor de C un inmueble denominado X, se procederá a la revisión de los antecedentes registrales y en donde se advertirá que el bien es social (pertenece a la sociedad conyugal conformada por A y B). En este caso el registrador procederá a la tacha sustantiva del título de conformidad con el literal a) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos porque el título adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título. Todo negocio jurídico declarado como nulo no se puede confirmar<sup>69</sup>.

En el otro supuesto es que intervenga el vendedor A (de estado civil casado) transfiriendo a favor de C un inmueble denominado X, se procederá a la revisión de los antecedentes registrales y se aprecia que A es el único titular registral (de estado civil soltero), en este caso el registrador procederá a la inscripción o liquidar el título, excepto que no haya algún defecto subsanable.

10.- Con la modificación introducida por la Ley 30313, se ha generado un aumento de costos de transacción inmobiliaria, debido que ahora los adquirentes tendrán que remitirse al título archivado lo cual resulta contradictorio porque nuestra sistema es uno de inscripción, en el asiento contendrá un resumen o extracto del derecho materia de inscripción<sup>70</sup>.

---

<sup>69</sup> Artículo 220 del Código Civil: La nulidad a que se refiere el artículo 219° puede ser alegada por quienes tengan interés o por el Ministerio Público. Puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta.

**No puede subsanarse por la confirmación.**

<sup>70</sup> Artículo 50 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos:

Todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignara los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título; así como, la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho; la fecha, hora, minuto y segundo, el número de presentación del título que da lugar al asiento, el monto pagado por derechos registrales la fecha de su inscripción, y, la autorización del registrador responsable de la inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación.

## **BIBLIOGRAFIA**

ALCA ROBLES, Wuilber Jorge, “Los actos arbitrarios de la disposición de bienes conyugales: Perú, un país de “Solteros”. En: *Instituto Pacifico S.A.C.* Primera Edición – Abril 2016.

ALIAGA HUARIPATA, Luis Alberto, “Apuntes sobre el principio de Fe Pública Registral. En Dialogo con la Jurisprudencia. Número 10. Abril 2002. p.3-10.

ARATA SOLIS, Moisés, “La sociedad de gananciales - Régimen de comunidad y sus deudas”. En: *Gaceta Jurídica* Setiembre 2011 – Primera Edición. pp.244-256.

BARCHI VELAUCHAGA, Luciano, “Derecho Civil Patrimonial vs. Derecho de Familia. La disposición de un bien social por uno de los cónyuges sin la intervención del otro”. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil N° 30*. Diciembre 2015.p.107.

CANALES TORRES, Claudia, “Actos de disposición de bienes sociales por uno de los cónyuges: el triunfo de la nulidad”. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil N° 30*. Enero 2016.p.107.

CANALES TORRES, Claudia, “El artículo 315 del Código Civil: Nulidad vs. Ineficacia. A propósito de los actos de disposición de bienes sociales por uno de los cónyuges”. En: *Dialogo con la jurisprudencia N°103*. Marzo 2007.pp.41-50.

CASTILLO FREYRE, Mario. “Comentarios al contrato de compraventa – Análisis detallado de los artículos 1529 a 1601 del Código Civil. En *Gaceta Jurídica* – Segunda Edición – Julio 2015. p.80

DIAZ CAÑOTE, Miguel Ángel, “Reconocimiento post mortem de la unión matrimonial no formalizada. La realidad supera al mito”. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil N° 31*. Enero 2016.p.119.

ESPINOZA ESPINOZA, Juan, “Acto Jurídico Negocial – Análisis doctrinario, legislativo y jurisprudencial. En: *Gaceta Jurídica* Octubre 2010 – Segunda Edición.

FERNANDEZ CRUZ, Gastón, “La disposición de bienes conyugales. Reflexiones sobre dos instituciones encontradas: la nulidad y la ineficacia sobre la venta de bienes conyugales. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil N° 31*. Enero 2016.p.117.

FERNANDEZ CRUZ, Gastón, “La disposición de bienes conyugales. Reflexiones sobre dos instituciones encontradas. Ponencia amicus curiae del VIII Pleno Casatorio. En: *Actualidad Civil. Vol. 19*. Enero 2016.p.24.

GARCIA GARCIA, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo II, Editorial Civitas, Madrid, 1993, p.227.

GELDRES CAMPOS, Ricardo, “El plazo prescriptorio y la posición de los terceros que contratan común cónyuge no legitimado”. En: *Actualidad Civil*. Vol. 22. Abril 2016.p.74-96.

GOMEZ GALLIGO, Javier y Pedro DEL POZO CARRASCOSA. Lecciones de Derecho Hipotecario. Madrid: Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, 2000, p. 214.

GONZALES BARRON, Gunther, “Venta por un solo cónyuge del bien social y otras hipótesis similares. Propuesta de solución”. En: *Actualidad Jurídica*. Tomo N° 237. Agosto 2013.

GONZALES BARRÓN, Gunther – QUINTANA LIVIA Rosa Isabel (Mayo 2014). La primera inscripción o matriculación en el Registro de Predios. Jurista Editores E.I.R.L. PP34.

MELLA BALDOVINO, Ana Miluska, “Disposición unilateral de un bien de la sociedad de gananciales por uno de los cónyuges”. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil N° 30*. Diciembre 2015.p.97.

MORALES HERVIAS, Rómulo, “La falta de legitimidad del contrato en el Derecho Europeo y en el Derecho Iberoamericano: inoponibilidad o ratificación. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil N° 30*. Diciembre 2015.p.23.

MORALES HERVIAS, Rómulo, “Patologías y remedios del contrato”. En: *Jurista Editores E.I.R.L.* Julio 2011.

MORALES HERVIAS, Rómulo, “Opinión: La falta de legitimidad en los contratos y el remedio de la ineficacia en sentido estricto”. En: *Dialogo con la jurisprudencia*, Tomo N°158, Noviembre 2011.

NINAMANCCO CORDOVA, Fort, “Los puntos ciegos” de la jurisprudencia y la doctrina sobre los actos de disposición de bienes sociales”. (Apuntes críticos en torno al art. 315 del Código Civil). En: *Gaceta Civil & Procesal Civil N° 30*. Diciembre 2015.p.55.

NINAMANCCO CORDOVA, Fort, “Opinión:”El acto de disposición de bienes sociales por un solo cónyuge. En: *Gaceta Procesal Civil*, registral/notarial,Tomo29, Noviembre 2015.

PALACIOS MARTINEZ, Eric, “La legitimidad negocial en los actos de disposición de la sociedad de gananciales y el sistema de ineficacias negociales”. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil N° 30*. Diciembre 2015.p.73.

PLACIDO VILCACHAGUA, Alex, “La ineficacia estructural o invalidez de los actos de disposición de bienes por un solo cónyuge”. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil N° 31*. Enero 2016.p.159.

PLACIDO VILCACHAGUA, Alex, “La naturaleza de la intervención conyugal para disponer bienes sociales en la gestión patrimonial del régimen de sociedad de gananciales y su

inconcurrencia como supuesto de ineficacia estructural del acto de disposición. Ponencia amicus curiae del VIII Pleno Casatorio. En: *Actualidad Civil. Vol. 19.* Enero 2016.p.40.

PLACIDO VILCACHAGUA, Alex, “Manual de Derecho de Familia”. En: *Gaceta Jurídica Enero 2001 – Primera Edición.*pp.156-163.

PLACIDO VILCACHAGUA, Alex, “Los regímenes patrimoniales del matrimonio y de las uniones de hecho en la doctrina y en la jurisprudencia”. En: *Gaceta Jurídica Agosto 2012 – Primera Edición.* pp.284-308

PRIORI POSADA, Giovanni F, “La legitimación como presupuesto de eficacia de los negocios jurídicos. Su aplicación en la disposición de un bien de la sociedad conyugal por parte de uno de los cónyuges”. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil N° 31.* Enero 2016.p.129.

PRIORI POSADA, Giovanni F, “El juez debe diferenciar las diversas hipótesis advirtiendo casos en que exista la buena fe del tercero y la mala fe del cónyuge supuestamente perjudicado. Ponencia del Octavo Pleno Casatorio Civil. En: *Actualidad Civil. Vol. 19.* Enero 2016.p.116.

PRIORI POSADA, Giovanni F, “Estudios sobre la propiedad”. En: *Fondo editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú 2012.*pp.195-203.

ROCA MENDOZA, Oreste Gherson, “Razones para una discrepancia sobre la disposición de bienes sociales por un solo cónyuge”. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil N° 30. Diciembre 2015.*p.85.

TANTALEON ODAR, Reynaldo Mario, “Nulidad del acto jurídico - problemas casatorios”. En: *Gaceta Jurídica Diciembre 2014 – Primera Edición.*pp.327-339.

TABOADA CORDOVA, Lizardo, “Nulidad del acto jurídico”. En: *Editora Jurídica Grijley E.I.R.L.* Abril 2002- Segunda Edición.

TORRES VASQUEZ, Aníbal, “Imponibilidad de los actos de disposición o gravamen de los bienes de la sociedad de gananciales por uno solo de los cónyuges”. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil N° 30.* Diciembre 2015.p.17.

VARSÍ ROSPIGLIOSI, Enrique y TORRES MALDONADO, Marco Andrei, “El lado oscuro del artículo 315 del Código Civil. La disposición de los bienes sociales por un solo cónyuge. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil N° 31.* Enero 2016.p.99.p.99-116.

VARSÍ ROSPIGLIOSI, Enrique, “La disposición de los bienes conyugales es de interés familiar. Conclusiones y recomendaciones en el VII Pleno Casatorio Civil. En: *Actualidad Civil. Vol. 19.* Enero 2016.p.112.

VARSÍ ROSPIGLIOSI, Enrique, “Tratado de derecho de familia”, En *Gaceta Jurídica Agosto 2012 – Primera Edición.*pp.141-253.

VIDAL RAMIREZ, Fernando, “Disposición de un de la sociedad de gananciales por solo uno de los cónyuges”. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil* N° 30. Diciembre 2015.p.13.

Resoluciones de la Corte Suprema de Justicia

Casación N°602-2002-Arequipa

Casación N°1687-2003-Loreto

Casación N°2896-2001-Lima

Casación N°372-2005-Arequipa

Casación N°2893-2011-Lima

Casación N°336-2006 Publicada en el Diario Oficial El Peruano con fecha 01/02/2007.

Casación N°111-2006 - Lambayeque Publicada en el Diario Oficial El Peruano con fecha 31/01/2007.

Casación N°1634-99 –Puno.

