

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ**

**Facultad de Derecho**



**INFORME JURÍDICO SOBRE LA CASACIÓN N.º 353-2015-LIMA NORTE**

**El derecho del cónyuge frente al del adquirente de buena fe en el caso de la transferencia de bienes sociales inmuebles no registrados**

**Trabajo de suficiencia profesional para optar el título profesional de Abogado**

**Autor:**

**Gustavo Martín Marini Carreño**

**Asesor:**

**Félix Roberto Jiménez Murillo**

Lima, 2024

## Informe de Similitud

Yo, JIMENEZ MURILLO, FELIX ROBERTO, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado **“Un análisis crítico de la Casación N° 353-2015-Lima Norte sobre nulidad de acto jurídico. El derecho del cónyuge frente al del adquirente de buena fe en el caso de la transferencia de bienes sociales inmuebles no registrados”**, del autor(a) MARINI CARREÑO, GUSTAVO MARTÍN, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 34%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 28/08/2024.
- He revisado con detalle dicho reporte y el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 29 de agosto del 2024

JIMENEZ MURILLO, FELIX ROBERTO	
DNI: 06729495	Firma:
ORCID:  <a href="https://orcid.org/0000-0001-9051-1098">https://orcid.org/0000-0001-9051-1098</a>	

## RESUMEN

Desde su publicación, la Casación N.º 353-2015-Lima Norte ha sido ampliamente estudiada por la comunidad jurídica del Perú. Sin embargo, este caso mantiene su valor como objeto de estudio ya que permite analizar cómo se relacionan importantes instituciones y principios del derecho civil en el contexto de un caso relativo a la nulidad del acto jurídico.

En el presente informe jurídico, se analizan los distintos criterios empleados por los jueces, desde la primera instancia hasta la sentencia de Casación emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República (en adelante la Corte Suprema), para evaluar si en este caso concreto relativo a la transferencia de un inmueble no saneado ni registrado en el Registro de la Propiedad Inmueble, existió una correcta ponderación entre el derecho de la cónyuge que no intervino en el acto jurídico de transferencia del bien social y el del adquirente del inmueble, a quien la Corte Suprema calificó como adquirente de buena fe.

Luego de presentar nuestra propia apreciación sobre los criterios y fundamentos jurídicos utilizados por los jueces para determinar la nulidad o no del acto jurídico, se concluirá a la luz de la doctrina nacional y la jurisprudencia, que el mejor remedio jurídico en la solución de este caso es la nulidad.

**Palabras clave:** adquirente de buena fe, bienes de la sociedad conyugal, derecho civil, inmuebles no registrados, nulidad de acto jurídico.

## ABSTRACT

Since its publication, the 2015-Cassation Court Resolution N.º 353-Lima Norte has been extensively studied by the legal community of Peru. However, this case remains valuable as a subject of study, as it provides an opportunity to analyze the interaction between key institutions and principles of civil law within the context of a case concerning the nullity of a legal act.

This report analyzes the different criteria used by judges, from the first instance to the Cassation Judgment issued by the Supreme Court, to assess whether, in this specific case related to the sale of a property that was neither formalized nor registered in the Land Registry, there was a proper balance between the rights of the spouse who did not participate in the contract and the purchaser of the property, whom the Supreme Court qualified as a bona fide purchaser.

Having presented our analysis of the criteria and court decisions taken by the judges to determine the nullity of the contract, we shall conclude, considering the national doctrine and jurisprudence, that the best legal remedy for the solution of this case is the nullity of the contract.

**Keywords:** civil law, good faith purchaser, marital property, nullity of a legal act, unregistered real estate property.

# INDICE

<b>DATOS PRINCIPALES DEL CASO .....</b>	<b>3</b>
<b>I. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>4</b>
1.1 Justificación de la elección de la resolución .....	5
1.2 Materias jurídicas relacionadas con el caso .....	5
<b>II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES DEL CASO ..</b>	<b>6</b>
2.1 Presentación y antecedentes del caso .....	6
2.2 Hechos relevantes del caso .....	6
<b>III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS .....</b>	<b>12</b>
3.1 Problema principal .....	12
3.2 Problemas secundarios relativos al problema principal .....	12
3.2.1 ¿El cónyuge que lo celebró sin intervención del otro incurre en alguna de las causales de nulidad del acto jurídico del artículo 219 del Código Civil? .....	12
3.2.2 ¿El incumplimiento del artículo 315 del Código Civil es causal de nulidad, anulabilidad o ineficacia del acto jurídico? .....	12
3.2.3 ¿El adquirente y poseedor de buena fe en los casos de inmuebles no registrados está protegido de la nulidad del acto jurídico? .....	12
<b>IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO CON RELACION A LOS PROBLEMAS JURIDICOS IDENTIFICADOS.....</b>	<b>13</b>
4.1 Respuestas al problema principal y secundarios .....	13
4.1.1 Respuesta al problema principal .....	13
4.1.2 Respuesta a los problemas secundarios .....	13
4.2 Posición individual sobre el fallo de la resolución .....	14
<b>V. ANÁLISIS Y OPINIÓN SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS ....</b>	<b>15</b>
5.1 ¿La infracción del artículo 315 del Código Civil constituye alguna de las causales de nulidad del acto jurídico previstas en el art. 219 del mismo código? .....	15
5.1.1 ¿Existe falta de manifestación de voluntad del agente? .....	15
5.1.2 ¿El artículo 315 del Código Civil contiene una norma imperativa de orden público? .....	17
5.1.3 ¿La transferencia de uno solo de los cónyuges sin la intervención del otro es un acto jurídico con fin ilícito? .....	18
5.2 ¿El acto jurídico que infracciona el artículo 315 del Código Civil es nulo, anulable o ineficaz? .....	20
5.3 ¿El adquirente y poseedor de buena fe está protegido de la nulidad del acto jurídico? .....	22
<b>VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....</b>	<b>26</b>
<b>VII. BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>28</b>

## DATOS PRINCIPALES DEL CASO

<b>N.º de la Resolución</b>	Casación N.º 353-2015-Lima Norte
<b>Fecha de la resolución</b>	17 de enero de 2017
<b>Expediente y juzgado de origen</b>	Expediente N.º 093205-2011-01532 del año 2011 tramitado ante el Quinto Juzgado Especializado Civil del Distrito Judicial de Lima Norte.
<b>Áreas del Derecho sobre las cuales versa el contenido del caso</b>	Derecho Civil (teoría del acto jurídico, derecho de familia, derechos reales, contratos y otras materias complementarias) y Derecho Registral.
<b>Identificación de las resoluciones y sentencias más importantes relativas al caso</b>	<p>Sentencia del 9 de enero de 2014, emitida por el Primer Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte.</p> <p>Sentencia de vista del 14 de octubre de 2014, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte.</p>
<b>Demandante</b>	Vicentina Inés Félix Mendoza
<b>Demandados</b>	Jorge Simón Rosales Jara Víctor David Aguilar Huamaní
<b>Litisconsorte</b>	Inocencia Domínguez Ponte
<b>Instancia jurisdiccional</b>	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República.

## I. INTRODUCCIÓN

La regla general del artículo 315 del Código Civil sobre disposición de los bienes sociales del matrimonio sigue generando debate. La norma no establece claramente qué sanción se aplica cuando uno de los cónyuges dispone de los bienes sin la participación del otro. Por ello, se discute en la doctrina si esta infracción supone la nulidad, la anulabilidad o la ineficacia del acto jurídico.

En el 2006, la Comisión creada por Ley 26394, modificada por Ley 26673 propuso en su reforma del Libro de Familia del Código Civil que el acto jurídico celebrado en contravención del artículo 315 del Código Civil sea anulable a solicitud del cónyuge que no participó o de sus herederos. Sin embargo, el Grupo de Trabajo de Revisión y Mejora del Código creado el año 2016, propuso una reforma del artículo estableciendo como sanción la ineficacia y permitiendo que el cónyuge que no participó en el acto jurídico de disposición o gravamen del bien social pudiera ratificarlo.

Sin embargo, la jurisprudencia ha asumido un criterio diferente sobre este tema. Tanto en el IV Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, realizado en Arequipa en el 2015, como en el VIII Pleno Casatorio Civil del año 2019 prevaleció la tesis de la nulidad. En el primero de ellos, la causal de nulidad se advierte por la falta de manifestación de la voluntad del agente, porque el acto deviene en jurídicamente imposible, al requerirse la participación de ambos cónyuges para su validez y porque este podría contener un fin ilícito, es decir, existiría la voluntad de engañar y perjudicar al cónyuge no interviniente. El VIII Pleno Casatorio Civil, por su parte, adoptó por mayoría la tesis de la nulidad basándose, más bien, en la naturaleza de la norma del artículo 315 del Código Civil, considerada como norma imperativa y de orden público, aplicándose en consecuencia el artículo V del Título Preliminar del mismo Código concordado con el inciso 8 del artículo 219 del código.

El caso de la sentencia de Casación N.º 353-2015-Lima Norte (en adelante CAS 353-2015-LN), que se analiza, se emitió antes de que el VIII Pleno Casatorio adoptara como precedente vinculante para todos los órganos jurisdiccionales del país el criterio de la nulidad de los actos que infraccionan el artículo 315 del código y con posterioridad al debate realizado en el marco del IV Pleno Jurisdiccional de Arequipa de 2015, por lo que es presumible que este último haya sido conocido por los jueces supremos al momento de resolver la casación. En cualquier caso esta sentencia continúa siendo relevante, no sólo porque ilustra la situación de la jurisprudencia con relación a la interpretación del artículo 315 antes del VIII Pleno Casatorio, sino porque es un caso idóneo para analizar las relaciones entre la nulidad del acto jurídico, el derecho del cónyuge no interviniente en un acto de disposición de bien social y la buena fe del adquirente del bien, todo en un contexto que es típico de nuestro país, el de la transferencia de inmuebles que forman parte de urbanizaciones de origen informal.

En efectivamente, la sentencia del juez de primera instancia de 2014 se basó en lo dispuesto en los incisos 4 y 8 del artículo 219 del Código Civil (fin ilícito e infracción de norma de orden público según el artículo V del Título Preliminar), para declarar la nulidad del acto jurídico celebrado en contra de lo dispuesto por el artículo 315 del código. En la segunda instancia, a finales de 2014, el colegiado superior confirmó la sentencia basándose en las causales 1, 4 y 7 del artículo 219 del código (falta de voluntad del agente, fin ilícito y cuando la ley declara que un acto jurídico es nulo). Finalmente, la Casación de enero de 2017, obvió el análisis de las causales de nulidad del acto jurídico materia del caso, centrándose en la interpretación de la buena fe contractual del adquirente y, basándose en esta, declaró infundada la demanda.

Luego del análisis del caso planteado, la posición de este informe está en desacuerdo con la sentencia de Casación. Creemos que frente al artículo 315 del código, una norma que conforma todo el régimen de tutela constitucional y legal a la institución familiar en nuestro país, no se puede oponer el derecho del adquirente de buena fe, exceptuándose los casos del artículo 2014 del Código Civil (buena fe registral). A lo largo del informe se realizará el análisis de validez del acto jurídico materia del caso y, sobre la base de los hechos, de la doctrina nacional y la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República, determinaremos cuáles de las causales de nulidad del acto jurídico se debieron haber aplicado en la resolución del caso y si, como considera la sentencia de Casación, es posible oponer en un caso como este el derecho del adquirente de buena fe al derecho del cónyuge no interviniente en el acto jurídico que infracciona el artículo 315 del Código Civil.

### **1.1 Justificación de la elección de la resolución**

El análisis de este caso resulta muy valioso tanto desde una perspectiva jurídica como por sus implicancias sociales y económicas.

Desde una perspectiva jurídica, la elección de esta resolución se justifica por la complejidad que supone la ponderación del derecho de la cónyuge preterida en el acto jurídico de transferencia del bien frente al derecho del adquirente de buena fe en el contexto de la transferencia del derecho sobre un inmueble que no se encuentra legalmente titulado ni registrado. En el caso de la CAS 353-2015-LN, el Colegiado Supremo resolvió que la buena fe del adquirente prevalezca sobre el derecho del cónyuge que no participó en el acto de transferencia por lo que el análisis de sus fundamentos y las consecuencias de la resolución para las partes merecen ser estudiadas.

Por otro lado, desde una perspectiva social y económica, el caso nos refiere al grave problema de la informalidad en la ocupación y urbanización de la tierra de nuestro país. Efectivamente, este se relaciona con la transferencia de un inmueble cuya posesión fue adjudicada por una cooperativa de vivienda que a su vez es posesionaria de un terreno de mayor extensión que ha lotizado y adjudicado informalmente entre sus miembros. Esta situación es representativa del mercado inmobiliario del Perú, en el que predomina la transferencia de terrenos y viviendas no inscritos a nombre de su titular en el Registro de la Propiedad Inmueble. Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI 2021: pp. 181, 185), en el año 2020 alrededor del 50% del total de viviendas urbanas existentes en el Perú no tenía título de propiedad registrado en el Registro de la Propiedad Inmueble de la SUNARP.

### **1.2 Materias jurídicas relacionadas con el caso**

Se trata de un caso complejo cuya materia se relaciona con importantes instituciones y principios jurídicos. Tratándose de la transferencia de un bien social (el terreno adjudicado en posesión por una cooperativa de vivienda a su socio, de estado civil casado), el caso se relaciona directamente con el Derecho de Familia, específicamente con el régimen de la sociedad de gananciales y el patrimonio familiar. Por otro lado, en el análisis del acto jurídico de transferencia del inmueble materia del litigio se recurrirá a la doctrina y jurisprudencia relacionada con los Derechos Reales, específicamente en los temas de posesión y propiedad que son relevantes a este caso.

Finalmente, en el análisis del caso y los fundamentos de la Casación, el análisis se apoyará, de un lado, en la doctrina y jurisprudencia nacional relativa a la validez del acto jurídico y, de otro lado, a la doctrina y jurisprudencia relacionada al principio de buena fe, considerado como uno de los principios más importantes en todo sistema jurídico.

## **II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES DEL CASO**

### **2.1 Presentación y antecedentes del caso**

La CAS 353-2015-LN recae sobre la demanda de nulidad de acto jurídico planteada por Vicentina Inés Félix Mendoza, (en adelante “la demandante”), quien junto con su cónyuge don Jorge Simón Rosales Jara, adquirió en 1994 un lote de terreno de 1,000 metros cuadrados en una cooperativa de vivienda. Posteriormente, en 2001, el cónyuge de la demandante transfirió mediante contrato privado de transferencia de acciones y derechos el terreno a favor de don Víctor Aguilar Huamaní (en adelante “el adquirente”), sin que la demandante haya participado directa o indirectamente en la transferencia.

Aproximadamente nueve años después de la transferencia, la demandante interpone su demanda de nulidad del acto jurídico contra el adquirente y contra su propio cónyuge Jorge Rosales Jara, argumentando que este el acto jurídico es nulo ya que como cónyuge debió haber intervenido en él, cómo dispone el artículo 315 del Código Civil. El adquirente, por su parte, alega haber actuado de buena fe y que en la fecha de la transferencia el vendedor figuraba como soltero en su documento de identidad y que, además, en casi una década desde que tomó posesión del predio nunca ha sido comunicado de alguna situación irregular en el contrato suscrito con el vendedor.

Entonces, el problema que debe resolverse en este caso es el siguiente: ¿Es nulo el contrato de transferencia sobre un predio celebrado por uno de los cónyuges, sin la intervención del otro, en aplicación del artículo 315 del Código Civil (disposición de los bienes sociales), o este puede ser saneado por la buena fe del adquirente, reforzada por el tiempo de posesión del bien sin ser perturbado?

Adicionalmente, tenemos como antecedentes que merecen ser tomados en cuenta para comprender el caso, los siguientes:

La celebración del matrimonio civil entre la demandante, Vicentina Inés Félix Mendoza, y Jorge Simón Rosales Jara (ambos de 29 años) el 8 de marzo de 1979, en el Concejo Distrital de San Martín de Porres, tal y como consta en la partida de matrimonio N.º 457, registrada en el Registro Nacional de Identidad y Estado Civil (RENIEC).

La constitución de la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores del Consejo Provincial de Lima (en adelante “COVIMUN”), por escritura pública de fecha 30 de julio de 1982 ante Notario Manuel Reátegui, inscrita en la partida N.º 01728091 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. Según consta en el artículo 6 de los estatutos de la COVIMUN, su objeto social es proveer a sus socios de vivienda propia.

La afiliación de Jorge Rosales Jara a la COVIMUN en 1979, quien como empleado de la sección de abastecimiento de la municipalidad de Lima se inscribió como socio número 235 y comenzó desde ese año a hacer sus aportaciones a la institución mediante descuentos en sus

remuneraciones y otras aportaciones extraordinarias requeridas por la directiva de la COVIMUN para distintos fines.

## 2.2 Hechos relevantes del caso

A continuación, presentamos la relación detallada de los hechos y actos procesales relevantes del caso:

- 1) El 21 de enero de 1994 la COVIMUN adquiere la propiedad de un terreno en la zona de Lomas de Carabayllo, en el distrito limeño del mismo nombre, mediante contrato de compraventa celebrado con Abelardo Trinidad y esposa, por la suma de 5,000 soles, quienes a su vez lo adquirieron en 1991 por Resolución Directoral N.º369-91-AG.DGA, como adjudicatarios de terrenos del Estado. Con posterioridad a esa fecha, la directiva de la COVIMUN toma posesión del terreno, realizan la lotización de este y procede a entregar la posesión de los lotes a cada uno de sus socios.
- 2) El 14 de marzo de 1994 Jorge Rosales Jara, cónyuge de la demandante, recibe la posesión del terreno signado como lote número 12 de la Manzana B de la COVIMUN, ubicada en la Avenida Puente Piedra – Cerro Campana, distrito de Carabayllo, con un área de 1,000 metros cuadrados y medidas perimétricas especificadas en la Constancia de Posesión otorgada a Jorge Rosales Jara, socio número 235, suscrita por el presidente del Consejo de Administración de la COVIMUN, señor Alejandro Salas y por su Gerente, la señora Irma Gutiérrez.
- 3) A partir de marzo de 1994, la demandante y su esposo Jorge Rosales, toman posesión del terreno y realizan una serie de trabajos y mejoras en el inmueble. Por ejemplo, invirtieron 40,000 soles para mejorar el terreno, dedicando el 70% de este para huertos (plátano, uva, pacay, etcétera) y el resto (300 m<sup>2</sup>) a construir una casa de ladrillos para su familia. Además, a partir de esa fecha realizan pagos extraordinarios a la COVIMUN para financiar las gestiones legales relacionadas con un litigio sobre la titularidad del terreno adquirido por la cooperativa.
- 4) El 5 de mayo de 1995, Jorge Rosales Jara, cónyuge de la demandante, fue elegido primer vocal del Consejo de Vigilancia de la COVIMUN, mediante asamblea de fecha 29 de abril de 1995, tal y como consta en el asiento número 2 de la Partida 01728091 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. Posteriormente, por acta de sesión de instalación del Consejo de Vigilancia de fecha 3 de setiembre de 1996 y sesión extraordinaria de 21 de junio de 1997, se ratifica a Rosales Jara en el cargo de primer vocal del Consejo de Vigilancia de la cooperativa.
- 5) Entre los años 1994 y 2001 se producen varios conflictos entre la COVIMUN y las oblaciones vecinas al terreno. Por ejemplo, en 1994, Manuel Cuadros Arredondo, Modesto Cuadros Arredondo y otros interponen denuncia penal contra el anterior propietario Cesar Abelardo Barba Trinidad y contra el representante legal de la COVIMUN, reclamando la posesión de cinco hectáreas del terreno adquirido por la cooperativa. Con relación a este proceso, el Segundo Juzgado Penal de Lima Norte expide sentencia de fecha 16 de octubre de 1997, confirmada por Sentencia de la Corte Superior de Lima Norte fecha 30 de abril de 1998, otorgando a los denunciados la ministración provisional de 4 hectáreas del terreno de la COVIMUN y posteriormente, el 30 de abril de 1998, la Sala Penal de la Corte Superior de Lima Norte expide sentencia condenando a Barba Trinidad, anterior propietario

del terreno, y al representante legal de la COVIMUN por los delitos de usurpación y estafa en perjuicio del Estado, debido a que el adjudicatario de terrenos del Estado, Barba Trinidad, transfirió la posesión del terreno a terceras personas a sabiendas de que existían personas habitando en el lugar y, segundo, porque como adjudicatario del Estado, Barba Trinidad había infringido las condiciones de la adjudicación que prohibían transferir el predio a terceros. . Se impone a ambos pena privativa de la libertad de 3 años y una reparación civil de 3000 soles, sin perjuicio de la reposición del bien usurpado.

- 6) Entre el año 1998 y el 2001, frente a la inminente pérdida de los terrenos por parte de la COVIMUN, sus representantes negocian con los denunciados, hermanos Cuadros Arredondo y demás vecinos poseionarios del terreno, para que estos paralicen cualquier acción de desalojo a cambio de una compensación económica. Las negociaciones se prolongaron durante varios años hasta que se llegó a un acuerdo definitivo en el año 2003.
- 7) El 12 de mayo de 2001, en medio del conflicto con la población vecina, el cónyuge de la demandante, Jorge Simón Rosales Jara, denunció a sus vecinos, los hermanos Cuadros Arredondo, por usurpar su terreno, ingresar a su vivienda sin su autorización y realizar modificaciones en la misma. Así consta en el acta de la inspección policial del Cuaderno de Registro de Ocurrencias Policiales de la Comisaría de San Pedro de Carabayllo.
- 8) El 22 de octubre de 2001, Jorge Simón Rosales Jara transfiere la posesión del terreno signado como Lote número 3 de la Manzana B de la COVIMUN, incluyendo sus instalaciones, plantaciones y edificaciones, así como el monto total de su certificado de aportaciones a la cooperativa, a favor de Víctor David Aguilar Huamaní. Para ello se celebró un contrato privado de transferencia de acciones y derechos, en el que ninguna de las partes reveló su estado civil. Intervino en el contrato, con su rúbrica, el señor Nicodemos Molina Castillo, presidente del Consejo de Administración de la COVIMUN.
- 9) El 25 de diciembre de 2001, el presidente del Consejo de Administración de la COVIMUN le hace entrega de la posesión del terreno al adquirente, señor Víctor Aguilar Huamaní, incorporándolo como nuevo socio con el número 336 y expidiéndole la constancia de posesión del lote número 3 de la Manzana B.
- 10) El 4 de enero de 2002, el adquirente recibe amenazas de agresión y muerte por parte de uno de los poseionarios vecinos del terreno, señor Felipe Cuadros Arredondo, para lo cual solicitó garantías personales a la Sub-Prefectura de la provincia de Lima. Así consta de la correspondiente constancia de otorgamiento de garantías personales expedida el 17 de mayo de 2002.
- 11) En junio de 2010 la demandante se entera de que su cónyuge había transferido el terreno sin su consentimiento. Luego de conversar con este, recibe un ejemplar de parte del contrato privado de transferencia de acciones y derechos de fecha 22 de octubre de 2001 (en adelante “el contrato de transferencia”) mediante el cual su esposo transfiere el terreno al adquirente, señor Aguilar Huamaní. Poco después, la demandante visita el terreno para constatar que el adquirente ya se encontraba en posesión del adquirente.
- 12) El 3 de junio de 2011, la demandante, Vicentina Inés Félix Mendoza, presenta ante el Quinto Juzgado Especializado Civil del Distrito Judicial de Lima Norte, su demanda para que se declare la nulidad del acto jurídico contenido en el contrato de transferencia, suscrito entre el adquirente y su esposo. La demandante alega que el terreno es un bien social

porque fue adquirido durante la vigencia del matrimonio y pagado y mejorado con las aportaciones de ambos cónyuges. Además, argumenta que, a pesar de que su esposo y el miembro de la directiva de la COVIMUN que lo asesoró, Nicodemos Molina, sabían que el terreno esta un bien social y que la demandante debía participar, su cónyuge transfirió el terreno sin su autorización ni consentimiento. Además, alega que recién se enteró de la transferencia en junio de 2010 cuando el adquirente ya se encontraba en posesión del terreno.

- 13) En 21 de julio de 2011, el adquirente presenta tres excepciones: la primera por representación insuficiente, ya que la transferencia fue realizada por Rosales Jara en lugar de la demandante Vicentina Félix; la segunda, por falta de legitimidad para obrar, ya que plantea su demanda colocando a su esposo como codemandado; y la tercera, de prescripción extintiva, alegando que se trata de un caso de anulabilidad y no de nulidad como plantea la demandante. El 29 de noviembre de 2011, el juez de primera instancia declaró infundadas las excepciones. Se apela la resolución el 19 de diciembre y la Corte Superior resuelve confirmando los argumentos del juez de primera instancia el 25 de setiembre de 2012.
- 14) En agosto 2011, el esposo de la demandante, Rosales Jara, contesta la demanda allanándose a la misma. Su allanamiento es declarado improcedente por resolución de fecha 5 de agosto de 2011.
- 15) El 23 de agosto de 2011, el adquirente contesta la demanda afirmando que adquirió el terreno de buena fe, en forma pacífica y sin ninguna irregularidad, resaltando el hecho de que a la fecha de la transferencia el vendedor figuraba como soltero en su documento de identidad y como único poseedor del lote de terreno materia de la transferencia, ignorando que estuviera legalmente casado con la demandante. Alega también que es imposible que en todos los años que han transcurrido desde la transferencia, la demandante no haya podido conocer de esta. Por todo lo anterior, el adquirente afirma que el contrato fue celebrado conforme a los requisitos de validez del acto jurídico según el artículo 140 del Código Civil.
- 16) El 19 de setiembre de 2011, la Municipalidad Distrital de Carabayllo expide a favor del adquirente la Constancia de Posesión N.º 3674-2011-GDUR/MDC, sobre el Lote número 3 de la Manzana B de la COVIMUN, con el área y medidas perimétricas que se indican en el referido documento, expedido sobre la base de la inspección ocular y planos aprobados por la Resolución de Gerencia 414-2011-GDUR/MDC. En la constancia se indica que se verificó la posesión física del solicitante y que este ejerce vivencia física desde el año 2001. Sin embargo, esta Resolución de Gerencia fue declarada nula por la Resolución de Gerencia Municipal 273-2012-GM/MDC de fecha 27 de agosto de 2012 y, en consecuencia, todos los actos realizados en base a la resolución anulada son nulos, incluyendo la citada constancia de posesión expedida a favor del adquirente.
- 17) Por resolución de fecha 30 de enero de 2012, el codemandado Jorge Simón Rosales Jara, cónyuge de la demandante, fue declarado en rebeldía.
- 18) El 7 de febrero de 2012 se apersona al proceso Inocencia Domínguez Ponce, esposa del adquirente, alegando que al haberse enterado recientemente de la demanda contra su esposo y como no fue incluida desde un principio en el proceso, esto vulnera su derecho a la defensa y solicita la nulidad de todo lo actuado. Mediante resolución del 2 de abril 2012 se declaró improcedente su pedido y se le declaró litis consorte necesaria pasiva,

integrándosele al proceso en el estado en que se encuentra. Esta resolución fue apelada y finalmente confirmada por la Corte Superior el 25 de setiembre de 2012.

- 19) El 23 de abril de 2012 se celebra una asamblea general extraordinaria de socios de la COVIMUN para tratar el tema de la demanda contra el adquirente, socio Aguilar Huamaní. Durante la asamblea este solicitó a los socios que presenten ante el juzgado una constancia firmada para apoyar su posición en el proceso. En esa misma fecha, los socios aprobaron respaldar al adquirente y suscribieron una declaración afirmando que no conocen a la demandante Vicentina Félix, que esta nunca tuvo la calidad de socia de la COVIMUN y que jamás vivió en el Lote número 3 de la Manzana B de la cooperativa.
- 20) Entre noviembre 2012 y julio de 2013 se realizan una serie de diligencias y actos procesales dirigidos a determinar la identidad del lote de terreno materia del litigio. Resulta que la demandante alega que su lote es el lote número 12 de la manzana B mientras que el adquirente afirma que se le transfirió mediante el contrato el lote número 3 de la manzana B. El 16 de enero de 2013 se realiza la diligencia de inspección judicial con presencia de las partes y del perito judicial designado por el juzgado donde ambas partes reconocieron el mismo terreno, pero al que le asignaban diferente numeración. El 23 de enero de 2013 el perito judicial, Ingeniero Campos Heredia, presentó su informe pericial donde concluye que los lotes número 3 y 12 son el mismo lote, pero al que las partes le asignan diferente numeración.
- 21) El 9 de enero de 2014, el Juzgado Especializado Civil dictó sentencia declarando fundada la demanda de nulidad de acto jurídico. El juez concluyó que: (1) Según los artículos 310 y 315 Código Civil, el terreno materia de litis era un bien social al momento de la transferencia, lo que significa que ambos cónyuges debían participar para disponer total o parcialmente de este; (2) La afirmación del adquirente de que desconocía el estado civil del vendedor queda refutada porque este estaba registrado en el padrón de socios de la COVIMUN como casado y estando este documento inscrito en los registros públicos, su conocimiento le resultaba exigible al adquirente según el artículo 2012 del Código Civil; (3) Se concluye que el cónyuge de la demandante y el comprador realizaron una transferencia ilícita con el objetivo de privar a la demandante del derecho sobre el terreno, violando lo dispuesto por el artículo 315 del Código Civil, concordado con los incisos 4 y 8 del artículo 219 del código y aplicándose también el artículo V de su Título Preliminar, porque se aprecia que el acto jurídico ha vulnerado el principio de orden público.
- 22) El 29 de enero de 2014, el adquirente interpuso recurso de apelación de la sentencia de primera instancia, alegando que: (1) el juez no ha valorado suficientemente los medios probatorios que acreditan su legítima posesión; (2) es evidente que tanto la demandante como su esposo conspiran para despojarlo de su terreno luego de casi diez años desde la transferencia ; (3) la compra se realizó de buena fe porque desconocía que la demandante era la esposa del vendedor, ya que este siempre se presentó como soltero; (4) no es creíble que la demandante se enterara de la venta recién hasta el año 2010; y (5) el hecho que los cónyuges tengan domicilios diferentes y que el cónyuge codemandado se haya allanado a la demanda evidencia la mala fe de estos y cómo ambos se han puesto de acuerdo para apoderarse del terreno.
- 23) El 14 de octubre de 2014, la Corte Superior confirmó la sentencia apelada, por las siguientes razones: (1) La alegada buena fe del adquirente queda refutada por la existencia del título archivado del padrón de socios de la COVIMUN, en el que consta el estado civil de casado

del vendedor y que fue certificado por los Registros Públicos el 8 de noviembre de 1995. En aplicación del principio de publicidad registral, se presume entonces que el transmitente conocía el contenido registral en el momento de la operación; (2) la copia certificada del acta matrimonial de fecha 8 de marzo de 1979 acredita la condición de casado del vendedor, por lo que el bien transferido pertenecía a la sociedad conyugal y requería la intervención de ambos cónyuges para su enajenación; (3) se generó causal de nulidad según el inciso 4 del artículo 219 del Código Civil debido a que no se produjo la participación de la cónyuge demandante en el acto de disposición del bien social; y (4) el adquirente afirma que ha demostrado el desinterés y dejadez de la demandante por reclamar el bien pero esto no afecta el derecho que tiene la demandante según el inciso 1 del artículo 2001 del Código Civil, que dispone que la demandante tiene diez años para solicitar que se declare nulo el acto jurídico.

- 24) El 24 de noviembre de 2014, el adquirente interpone recurso de casación, que es declarado procedente el 30 de marzo de 2015. Fundamente su recurso en las siguientes infracciones normativas: (1) Infracción de los artículos 140, 168 y 210 del Código Civil con relación a la calificación de la buena fe del recurrente y su cónyuge, quienes durante casi 10 años, a la fecha de interposición de la demanda, cumplieron todas y cada una de las responsabilidades de la posesión transferida y nunca fueron objeto de oposición, tacha, impedimento o cuestionamiento alguno; y (2) Infracción de los artículos 288, 289, 292 y 219, numeral 4 del Código Civil con relación a la validez otorgada a la partida de matrimonio de la demandante y al hecho de que, según la sentencia impugnada, basta sencillamente que ese acto conste en el documento presentado para que quede desvirtuada la buena fe del recurrente.
- 25) El 17 de enero de 2017, la Sala Civil permanente de la Corte Suprema resuelve el recurso de casación. Con base en los siguientes fundamentos, la sala declara infundada la demanda de nulidad del acto jurídico: (1) La compraventa que se cuestiona fue celebrada entre personas naturales, sin intervención de la COVIMUN, por lo que el vendedor contaba con su constancia de posesión que lo acreditaba como único poseedor del predio y el adquirente en base a este documento confió en su titularidad exclusiva, por lo que la buena fe del acto se presume en base a estos documentos y no puede imputarse negligencia al adquirente por no haber verificado el título archivado del padrón de socios. (2) no se ha tenido en cuenta que el contrato de transferencia, pese a no consignar el estado civil del vendedor, se presume, de acuerdo con el principio de buena fe, que el vendedor era el único titular del bien, además del hecho de que el nombre del vendedor aparezca solo en la constancia de posesión presentada en el proceso, lo que incremento la confianza del adquirente de que quien le transfirió era el único titular del bien ; y (3) no se ha considerado en la apreciación de la buena fe del demandado el hecho de que fue incorporado como socio por la COVIMUN, cumpliendo con sus obligaciones y pagos a la institución, y que después de celebrar el contrato no fue perturbado por la demandante, sino hasta la interposición de la demanda, más de 9 años después de la transferencia, lo que no se condice con el perjuicio alegado por la demandante.

### **III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS**

#### **3.1 Problema principal**

En el caso materia de la CAS 353-2015-LN, ¿es nulo el acto jurídico contenido en el contrato privado de transferencia de un inmueble no registrado celebrado por uno solo de los cónyuges, sin la intervención del otro?

#### **3.2 Problemas secundarios relativos al problema principal**

**3.2.1** ¿El cónyuge que lo celebró sin intervención del otro incurre en alguna de las causales de nulidad del acto jurídico del artículo 219 Código Civil?

**3.2.2** ¿El acto jurídico celebrado por uno solo de los cónyuges en contravención del artículo 315 Código Civil es una causal de nulidad, anulabilidad o ineficacia del acto jurídico?

**3.2.3** ¿Puede el adquirente invocar el principio de buena fe para salvaguardar la adquisición del bien frente a la nulidad del acto jurídico de transferencia que contraviene el artículo 315 del Código Civil?

#### **3.3 Problemas complementarios**

##### **3.3.1 Relacionados con las causales de nulidad del acto jurídico:**

- a) ¿El artículo 315 del Código Civil, que exige la intervención de ambos cónyuges, se considera una norma de orden público y, por ende, se encuentra bajo el supuesto contemplado en el artículo V del Título Preliminar del código?
- b) ¿La falta de participación de uno de los cónyuges implica una ausencia de manifestación de voluntad por parte del agente?
- c) ¿Existió intención y mala fe del transferente de desconocer el derecho de su cónyuge (fin ilícito)?

##### **3.3.2 Relacionados con el régimen de la sociedad conyugal:**

- a) ¿El incumplimiento del artículo 315 del Código Civil (disposición de bienes sociales del matrimonio) constituye una causal de nulidad, anulabilidad o de ineficacia del acto jurídico contenido en el contrato de transferencia?

##### **3.3.3 Relacionados con la existencia o inexistencia de la buena fe de las partes:**

- a) ¿El terreno cuya posesión se transfiere en el contrato de transferencia, suscrito entre las partes, está legalmente saneado e inscrito en los Registros Públicos?
- b) ¿Basta la buena fe contractual para proteger el derecho del adquirente del terreno objeto del referido contrato?
- c) ¿El adquirente pudo conocer sobre el estado civil del vendedor (Rosales Jara), durante o inmediatamente después de celebrado el contrato mediante el cual se transfiere la posesión del terreno?
- d) ¿La posesión pacífica y pública, por un tiempo prolongado, del terreno transferido mediante el contrato, protege al adquirente de la declaración de nulidad del acto jurídico?

## **IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO CON RELACION A LOS PROBLEMAS JURIDICOS IDENTIFICADOS**

### **4.1 Respuestas al problema principal y secundarios**

#### **4.1.1 Respuesta al problema principal**

El acto jurídico contenido en el contrato de transferencia del inmueble materia de la CAS 353-2015-LN es nulo y sin efecto legal desde su nacimiento por contravenir la regla del artículo 315 del Código Civil concordado con el inciso 8 del artículo 219 y el artículo V del Título Preliminar del código.

Esta posición es el resultado del análisis de la doctrina nacional sobre el tema y de las diferentes opiniones vertidas durante los debates realizados en el marco del Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil de Arequipa en 2015 y el del VIII Pleno Casatorio Civil de 2019, que, con el voto mayoritario de sus integrantes, estableció precedentes vinculantes que para orientar a los jueces a nivel nacional en la resolución de casos relativos a la disposición unilateral de bienes sociales.

#### **4.1.2 Respuesta a los problemas secundarios**

##### **A) ¿El cónyuge que celebró el acto jurídico sin intervención del otro incurre en alguna de las causales de nulidad del acto jurídico del artículo 219 Código Civil?**

Del análisis de la validez del acto jurídico, se concluye que se aplican las causales de nulidad previstas en los incisos 4 y 8 del artículo 219 del Código Civil.

- 1) Si bien el artículo 315 del código no establece una sanción expresa para la infracción de la regla general, una interpretación sistemática del mismo, concordándolo con el artículo 233 del código, permite concluir que se trata de una norma imperativa (prohibición de disponer por separado) y de orden público, que al formar parte de todo el tejido normativo que tutela la institución de la familia, resulta de aplicación el inciso 8 del artículo 219 del Código Civil (causales de nulidad del acto jurídico) concordado con el artículo V de su Título Preliminar.
- 2) La no participación de uno solo de los cónyuges en el acto jurídico no configura la causal de falta de manifestación de voluntad del agente prevista en el inciso 1 del art. 219 del Código Civil, dado que en la celebración del contrato materia de este caso, el cónyuge de la demandante suscribió el contrato, sin mencionar su estado civil, de manera que manifestó claramente su voluntad de contratar, siendo más bien un problema de legitimación, es decir, no tenía poder de su cónyuge para celebrar el contrato a nombre de la sociedad conyugal.
- 3) Basándonos en los hechos del caso, al no declarar uno de los celebrantes del acto jurídico su estado civil, aparentar que suscribía el contrato como soltero (a sabiendas de que su estado civil era casado) y no hacer referencia a su estado civil en el documento suscrito por las partes, no incurre en la causal establecida en el inciso 4 del art. 219 del código (fin ilícito), ya que si bien puede establecerse claramente que una de las partes tiene la intención de desconocer el derecho de su cónyuge o de perjudicarla disponiendo de un bien social sin la intervención de este, en el caso del adquirente no es posible acreditar por los hechos y

pruebas presentadas que este se haya coludido con el transferente para causarle un perjuicio a la cónyuge no interviniente en el acto jurídico.

**B) ¿El incumplimiento del artículo 315 Código Civil es causal de nulidad, anulabilidad o ineficacia del acto jurídico?**

La posición que asumimos en este informe es que el incumplimiento de las disposiciones sobre participación conjunta de los cónyuges en el acto de disposición de bienes sociales previsto en el artículo 315 del código es nulo en razón de la naturaleza jurídica de la norma imperativa que contiene este artículo. Por lo tanto, el cónyuge que no participó en la celebración del acto jurídico no puede ratificarlo. En todo caso, si le interesa el contenido del acto jurídico nulo ambos cónyuges pueden celebrar un nuevo acto jurídico con el mismo contenido.

**C) ¿El adquirente y poseedor de buena fe en los casos de inmuebles no registrados está protegido de la nulidad del acto jurídico?**

- 1) El inmueble materia del caso es un inmueble adjudicado en posesión por una cooperativa de vivienda, propietaria del terreno de mayor extensión (cuyo derecho de propiedad estaba en litigio al momento en que se realizó la transferencia), de manera que se trata de un terreno que no está legalmente delimitado ni registrado en el Registro de la Propiedad Inmueble, no siendo de aplicación el principio de buena fe registral consagrado en el artículo 2014 del Código Civil.
- 2) La buena fe contractual consagrada en el artículo 1362 del Código Civil no protege al adquirente de los efectos de la nulidad declarada. En este caso prima el derecho de la cónyuge preterida en el acto jurídico de disposición del bien social.
- 3) Además, según los hechos del caso, el adquirente no fue diligente al momento de contratar, permitiendo que su contraparte no declare su estado civil en el contrato y no solicitándole a los directivos de la cooperativa que establezca cual era la situación real del socio que le transfería el derecho de posesión sobre el inmueble.
- 4) La posesión pacífica y pública del adquirente, por más de nueve años desde que se realizó el acto jurídico no lo protege de la declaración de nulidad y la cónyuge afectada podría reivindicar el bien para reincorporarlo al patrimonio familiar.

#### **4.2 Posición individual sobre el fallo de la resolución**

Luego del análisis de los hechos del caso y los fundamentos de la resolución, a la luz de la legislación, la doctrina y la jurisprudencia, se concluye que la CAS 353-2015-LN no fundamenta correctamente su decisión de declarar infundada la sentencia de primera instancia que declara la nulidad del acto jurídico.

Por otro lado, la aplicación del principio de buena fe del adquirente no se condice con los hechos del caso y la interpretación del contrato, debido a que este no actuó con la debida diligencia para conocer el estado civil de quien le transfirió la posesión, no siendo además aplicable el principio de buena fe registral del artículo 2014 del Código Civil por tratarse de un predio no registrado.

En consecuencia, estoy en desacuerdo con el fallo de la corte en la presente Casación. Considero que debió declararse infundada y confirmar la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda y nulo y sin efecto legal el acto jurídico contenido en el contrato de transferencia.

## V. ANÁLISIS Y OPINIÓN SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

Sobre la base de la posición que asumimos en este informe: que el acto jurídico contenido contrato de transferencia del inmueble no registrado materia de la CAS 353-2015-LN es nulo por infracción del artículo 315 del Código Civil, concordado con el artículo 219 y artículo V del mismo código; se procederá al análisis de los problemas jurídicos identificados a la luz de la legislación, la doctrina nacional y la jurisprudencia.

En el análisis, se seguirá un proceso de cuatro etapas. En la primera evaluaremos cuál es la posición de la doctrina respecto de las normas que se relacionan con los problemas identificados. Seguidamente, evaluaremos la posición jurisprudencial sobre cada tema, distinguiendo la posición vigente a la fecha en que se emite la resolución (entre los años 2015 y 2017) de la posición jurisprudencial actual (posterior al VIII Pleno Casatorio Civil del año 2019). En tercer lugar evaluaremos los hechos del caso y la posición de los magistrados en las tres instancias del proceso judicial (juzgado especializado, Corte Superior y Corte Suprema de Justicia), concluyendo en una carta etapa en la que presentaremos nuestra propia opinión sobre cómo debe resolverse el problema jurídico.

### 5.1 ¿La infracción del artículo 315 del Código Civil constituye alguna de las causales de nulidad del acto jurídico previstas en el artículo 219 del mismo Código?

La demandante interpuso su demanda basándose en lo dispuesto en los incisos 1, 4 y 7 del artículo 219 del Código Civil, nulidad por causa de falta de manifestación del agente, finalidad ilícita y cuando la ley lo declara nulo, respectivamente. El inciso 8 del mismo artículo, referido al supuesto del artículo V del Título Preliminar del código, no fue invocado. Sin embargo, por aplicación del principio *iura novit curia* consagrado en el artículo VII del Título Preliminar del código, el juez especializado civil lo aplicó para dictar la sentencia de primera instancia.

Como quiera que “[...] nuestro Código no contiene sanción expresa para aquel negocio jurídico que contraría los supuestos consagrados en el artículo 315 [...]” (Torres y Varsi 2016: 105), no se aplica la causal de nulidad que establece el inciso 7 del artículo 219 del Código Civil, invocada originalmente por la demandante.

#### 5.1.1 Falta de manifestación de voluntad del agente

El primer inciso del artículo 219 del Código Civil establece que la ausencia de manifestación de voluntad por parte del agente puede ser una causa de nulidad de un acto jurídico. La manifestación de voluntad es esencial para la validez de cualquier acto jurídico, tal como lo señala el artículo 140 del referido código. Como afirma el profesor Vidal Ramírez, la falta de manifestación de voluntad impide la formación del acto, llevándolo a la nulidad de manera inevitable (Vidal Ramírez, 1985: 519).

Por tanto, es fundamental comprobar si en un acto jurídico realizado por uno sólo de los cónyuges sin la participación del otro puede considerarse que falta la manifestación de voluntad del agente. Sobre esto existen dos posturas en la doctrina.

La primera postura es que según el artículo 315 del Código Civil, independientemente si se trata de un acto de disposición o de gravamen de un bien social, deben participar ambos cónyuges. Si solo uno de ellos participa, se trata de una falta de manifestación de voluntad a la que se refiere el artículo 219, inciso 1, del código.

Respecto de la segunda, en el acto jurídico en el que la transferencia del bien se realiza por uno solo de los cónyuges sin la intervención del otro, no existe falta la manifestación de voluntad ya que tanto el adquirente como el cónyuge que transfiere han manifestado su voluntad de celebrar el acto jurídico. En esta postura encontramos tanto quienes sostienen la tesis de la anulabilidad de este tipo de actos jurídicos, como el profesor Arias Schreiber, o quienes sostienen que se debe optar más bien por la tesis de la ineficacia del acto jurídico, como los profesores Priori y Fernández Cruz (Poder Judicial 2023: 71).

Antes de que se realizara el VIII Pleno Casatorio Civil recaído en la CAS N.º 3006-2015-JUNIN de fecha 12 de marzo de 2019, en los casos de litigios sobre los actos de disposición de bienes sociales celebrados por uno solo de los cónyuges sin la participación del otro, la jurisprudencia se encontraba dividida. Citamos como ejemplos la CAS N.º 336-2006-LIMA, donde la Corte declaró la nulidad por falta de manifestación de voluntad según el artículo 219 del código; la CAS N.º 907-2008-AREQUIPA que se adoptó la tesis de la ineficacia del acto jurídico por de falta de representación según el artículo 161 del Código; y la CAS N.º 2893-2013-LIMA donde a pesar de que la demanda de nulidad fue declarada fundada en primera y segunda instancia, la Corte declaró la improcedencia por considerar que el caso no es de nulidad sino de ineficacia según s uno de ineficacia según el referido artículo 161 del Código.

En el año 2015 se realizó el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal de Arequipa. Entre las conclusiones de este foro, luego de un amplio debate al interior de los grupos de trabajo, se establece por mayoría que en los casos de disposición unilateral de bienes de la sociedad de gananciales existe una triple causa de nulidad: Una primera referida a la falta del requisito de la manifestación de voluntad del cónyuge que no interviene en el acto jurídico, siendo esta un elemento fundamental de validez según el inciso 1 del artículo 219 del Código Civil, la segunda se refiere a que el objeto del acto es jurídicamente imposible, debido a que el artículo 315 del código requiere el consentimiento de ambos cónyuges y, la tercera causa de nulidad relacionada al fin ilícito que podría contener el acto jurídico, expresado en una supuesta voluntad de quien celebró el acto de engañar y perjudica al cónyuge que no intervino en este (Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil 2015: 10).

A partir del VIII Pleno Casatorio Civil del año 2019, se deja de tomar en cuenta la causal de falta de manifestación de la voluntad del agente para considerar la nulidad del acto jurídico de disposición unilateral de bienes sociales y, más bien, se establece como precedente vinculante que el mandato que contiene el artículo 315 del Código Civil en el sentido de la participación conjunta de ambos cónyuges para realizar actos jurídicos de disposición y enajenación del patrimonio matrimonial es una norma imperativa y de orden público y, por lo tanto, los actos jurídicos que la infringen son nulos en aplicación del inciso 8 del artículo 219 del Código Civil concordado con el artículo V de su Título Preliminar.

Por otro lado, en el caso de la CAS N.º 353-2015-LN que se analiza, la falta de manifestación de voluntad del agente no fue considerada como causal de nulidad por la sentencia de primera instancia expedida en enero de 2014 ni por la Sentencia de la Corte Superior, en la línea con la corriente jurisprudencial que no considera esta causal para declarar la nulidad de los actos jurídicos de este tipo.

En línea con lo resuelto por el juez de primera instancia, consideramos que el vicio en un acto jurídico de este tipo no está relacionado con la falta de manifestación de voluntad. En el caso específico que se analiza, el cónyuge que celebró el contrato de transferencia, quien se presentó ante el adquirente como soltero (sin indicar en el documento que suscriben su estado civil), sí manifestó claramente su voluntad de transferirle el derecho sobre el bien al comprador o adquirente. El defecto es, más bien, la infracción a una norma que obliga a la participación de ambos cónyuges en la celebración del acto jurídico, pero estructuralmente este sí celebró con la concurrencia de dos voluntades, la del vendedor y la del comprador.

### **5.1.2 El artículo 315 del Código Civil es una norma imperativa de orden público.**

En los casos de contravención del artículo 315 del Código Civil, para determinar si es aplicable el artículo 219, inciso 8 del mismo código y su correlato en el artículo V del Título Preliminar, es necesario definir primero cuál es el concepto de orden público en el ordenamiento jurídico peruano y, segundo, si todas las normas del Libro de Familia del código son consideradas como normas de orden público.

El concepto de orden público es fundamental en el Derecho pero, por su amplitud, su definición resulta bastante difícil. Por ello, el profesor Marcial Rubio afirma que este concepto es “plurisignificante dentro del Derecho” (Rubio 2008: 92) y lo relaciona básicamente con normas de carácter imperativo existentes en el sistema jurídico y sus principios de interpretación inherentes (2008:101).

Mucha más amplia es la definición que formula el profesor Vidal Ramírez que relaciona el concepto con los principios morales, religiosos, políticos y económicos que permiten la vida en sociedad (Vidal Ramírez 1985: 49).

Por esta dificultad de acotar un concepto tan amplio como es el de orden público es que un sector importante de la doctrina nacional y la jurisprudencia prefiere equiparar este concepto al de norma imperativa, entendiendo que el orden público se exterioriza a través de normas imperativas. Además, según el profesor Juan Espinoza Espinoza, el propio legislador entendió como sinónimos los conceptos de leyes que interesan al orden público y normas imperativas en la redacción del artículo V del Título Preliminar del código (Espinoza Espinoza, 2008: 533).

¿Las normas del Libro de Familia son de orden público? La respuesta se obtiene directamente del artículo 233 del Código Civil, que establece el carácter tutelar de la regulación jurídica de la familia, está reconocida y protegida por los artículos 4 y 43 de la Constitución Política del Perú.

Ahora bien, ¿las normas del régimen patrimonial de la familia, que incluyen al artículo 315 del Código Civil, también son normas de orden público? La opinión mayoritaria en la doctrina es que todas las normas del derecho de familia son de orden público, pero existe una posición que afirma que dentro del Libro de Familia, aquellas normas que se refieren al régimen patrimonial de la familia, que es el caso del artículo que analizamos, son normas que permiten el ejercicio de la autonomía de la voluntad de los particulares y, por lo tanto, no pueden considerarse normas imperativas de orden público. Esta es la posición, por ejemplo, del profesor Fernández Cruz quien afirma que esta norma no protege un interés general sino el interés privado de los cónyuges, de manera que su infracción no puede acarrear la nulidad virtual que establece el artículo V del Título Preliminar del código (Fernández Cruz 2016: 36).

Creemos que esto no es correcto. Todas las normas del Libro III del Código Civil tienen por finalidad la tutela de la institución familiar y la protección de los derechos de los cónyuges, incluyendo las normas del régimen patrimonial del matrimonio que, más que permitir la autonomía privada de los sujetos, establece espacios de decisión dentro del marco de la protección estatal que la Constitución y las leyes le brindan a la institución familiar. Esta posición coincide con la posición adoptada por el legislador en la redacción del Código Civil de 1984, que establece que la finalidad de estas normas es básicamente prevenir el abuso de poder de uno de los cónyuges respecto del otro (Comisión encargada del estudio y revisión del Código Civil 1985: 415).

De esta manera, la finalidad de las normas del régimen patrimonial del matrimonio es la protección de los derechos del cónyuge en el marco de una protección más amplia que le otorga el Estado a la familia como institución. Sostener, como sostienen algunos, que parte de las normas del derecho de familia buscan la protección de los intereses privados de los cónyuges es relativizar la protección que el Estado le otorga a la familia como entidad jurídica, incluyéndose dentro de esta protección las normas sobre su patrimonio y los derechos de sus miembros en la administración y disposición de este.

La jurisprudencia nacional confirma esta posición relativa a que las normas del régimen patrimonial del matrimonio y, específicamente, la del art. 315 del Código Civil, son normas de orden público. Tanto el Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil de 2015 como el VIII Pleno Casatorio Civil de 2019 adoptaron en mayoría la posición que considera la norma del artículo 315 del Código Civil como una norma imperativa de orden público para los efectos de declarar la nulidad de los actos jurídicos que infringen esta norma.

En ese sentido, en el caso de la CAS N.º 353-2015-LN que se analiza, sólo la sentencia de primera instancia establece con claridad que en el acto jurídico de disposición del bien social materia del proceso se infracciona una norma imperativa y de orden público, configurando el supuesto de nulidad del inciso 8 del artículo 219 del Código Civil. Ni la sentencia de la Corte Superior ni la de Casación se basan en este argumento como parte de la fundamentación de sus resoluciones.

Lo anterior no es correcto, pues el argumento más llamativo, con el que se fundamenta principalmente la nulidad del acto jurídico analizado, es que el artículo 315 del Código contiene una norma imperativa de orden público que forma parte de toda la estructura normativa de protección de la institución familiar y por lo tanto el acto jurídico que lo infringe es nulo. Reducir la cuestión de la disposición unilateral de los bienes de la sociedad conyugal a un tema de falta de representación, como hacen quienes defienden la tesis de la ineficacia, no es una solución jurídica ideal para resolver estos casos. Como afirma el magistrado Vicente Pinedo Coa, en uno de los artículos sobre el VIII Pleno Casatorio, el mejor remedio de tutela jurídica es la nulidad, porque corta de raíz la anomalía jurídica y restituye el patrimonio que ha sido transferido unilateralmente al seno familiar (Pinedo Coa 2023: 255).

### **5.1.3 La transferencia de un solo de los cónyuges sin la intervención del otro es un acto jurídico con fin ilícito.**

La licitud es uno de los elementos esenciales del acto jurídico según el artículo 140 del Código Civil, en consecuencia, la intención que tengan las partes que intervienen en el acto jurídico de alcanzar una finalidad ilícita, acarrea necesariamente su nulidad, conforme al inciso 4 del artículo 219 del código.

¿Cuándo nos encontramos frente a un fin ilícito? Sobre esto existen dos posiciones ligeramente distintas en la doctrina. Para el profesor Vidal Ramírez, por ejemplo, el fin ilícito tiene que ver con la orientación que se le da a la manifestación de voluntad, es decir, si esta se dirige a producir efectos jurídicos que puedan recibir el amparo del Derecho, de lo contrario, si la intención de una o ambas partes es producir efectos que no están amparados por este, se produce la nulidad absoluta del acto jurídico (Vidal Ramírez, 1985: 523).

Para el profesor Lizardo Taboada, por otra parte, la ilicitud se relaciona directamente con aquellos actos cuya finalidad sea infringir normas que interesen al orden público o las buenas costumbres (Taboada Córdova, 2006: 171).

Estas definiciones no resuelven la dificultad para determinar si un acto jurídico o contrato es ilícito o no, ya que esta causal es difícil de evidenciar y por eso, tal y como lo sostiene el profesor Leysser León, la verdadera intención de las partes debe ser exteriorizada, es decir, ambos deben coincidir en la intención de realizar un acto ilícito para poder aplicar esta causal de nulidad (León Hilario 2019: 184).

Así, no existe en la doctrina y en la jurisprudencia mayor discrepancia sobre la finalidad ilícita como causal de nulidad del acto jurídico. Sin embargo, el principal problema no es cómo determinar cuando estamos frente a un fin ilícito (intención de perjudicar a la otra parte o a terceros, pactos en contra de lo que dispone la ley, objeto prohibido, realizar actividades delictivas, etcétera), lo importante es conocer cómo se determina la ilicitud del acto jurídico para los efectos de declarar la nulidad. Para esto es necesario recurrir a los criterios que establece la jurisprudencia nacional.

Al respecto, la CAS N.º 5843-2017 LIMA ESTE publicada el 30 de diciembre de 2022 establece un criterio trascendental para determinar cuándo se configura la causal de nulidad del acto jurídico por fin ilícito. En esta se establece que, siendo la finalidad el motivo determinante de la celebración del acto jurídico, no basta que una de las partes tenga la intención de conducirse con un fin ilícito sino que la misma debe exteriorizar su intención y compartirla con su contraparte, con lo cual ambos se conducen con el mismo fin ilícito. En otras palabras, el motivo ilícito no puede permanecer en el fuero interno de una sola de las partes en el acto jurídico, sin ser exteriorizado, ambas partes deben estar de acuerdo en que esa es la finalidad ilícita que persiguen.

En el caso que se analiza, el juzgado especializado civil no tomó en cuenta la causal de fin ilícito del inciso 4 del artículo 219 del Código Civil, pero esta sí fue valorada e incluida como causal de nulidad en los fundamentos de la sentencia de la Corte Superior, basándose en el solo hecho de que la transferencia se realizó sin el consentimiento de la cónyuge demandante.

Sin embargo, de la apreciación de los hechos relacionados con la celebración del acto jurídico materia del caso no es posible determinar que el cónyuge que transfiere el bien y el adquirente de este se hubiesen puesto de acuerdo para desconocer el derecho de la cónyuge que no participó en el acto jurídico de disposición del bien social.

Por lo anterior, ante la dificultad de probar la ilicitud en el acto jurídico que se analiza, nuestra opinión es que la Corte Superior no debió utilizar la causal del inciso 4 del artículo 219 del código para declarar la nulidad del acto jurídico materia de la CAS N.º 353-2015-LN.

## 5.2 ¿El acto jurídico que infracciona el artículo 315 del Código Civil es nulo, anulable o ineficaz?

A continuación se explora con mayor detalle el tipo de sanción aplicable (nulidad, anulabilidad o ineficacia) para el acto jurídico que infringe lo establecido en el artículo 315 del Código Civil respecto a los actos de disposición de los bienes sociales en el matrimonio.

Sobre este tema, la doctrina no es unánime respecto de qué sanción negocial es la más conveniente según la naturaleza y fines de la norma jurídica contenida en el citado artículo del Código Civil.

Existe la tesis de la nulidad, que establece que el acto jurídico que contraviene el primer párrafo del artículo 315 del Código Civil, carece de uno o más de los elementos de validez del acto jurídico e incurre en las causas de nulidad definidas en el artículo 219 del código.

Entre estas, han sido utilizadas en la jurisprudencia las causales de ausencia de manifestación de voluntad de los cónyuges (inciso 1 del artículo 219 del código); la de fin ilícito, por el ejercicio abusivo del derecho que realiza uno de los cónyuges en contra del otro (inciso 4 del artículo 219) y la del inciso 8 del artículo 219 concordado con el artículo V del Título Preliminar del código que considera que el artículo 315 es una norma imperativa y de orden público y el acto jurídico que la infracciona es nulo. Esta última causal es la que prevalece como criterio jurisprudencial vinculante a partir del VIII Pleno Casatorio Civil del año 2019.

Por otro lado, la tesis de la anulabilidad sostiene que cuando se dispone unilateralmente de los bienes sociales, el cónyuge que no interviene en el acto jurídico podrá demandar la anulabilidad. Como se trata de supuesto de anulabilidad, el cónyuge que no intervino podría confirmar o ratificar el acto jurídico.

Sin embargo, varios juristas reconocen que para que funcione la tesis de la anulabilidad, esta sanción tiene que estar expresamente recogida en la norma (Almeida Briceño 2008: 2016 y 2017) tal y como actualmente ya ocurre en el artículo 1322 del Código Civil español y para tal fin la comisión encargada de elaborar un proyecto de ley de reforma del Código Civil creada por Ley 26394 y 26673 propuso un nuevo texto para el primer párrafo del artículo 315 del Libro de Familia del Código Civil:

Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención de ambos cónyuges. El acto practicado en contravención de lo anterior es anulable a solicitud del cónyuge que no intervino o de sus herederos (Aguilar Llanos: 2008).

Esta reforma no solo establece expresamente cual debe ser la sanción negocial para el acto jurídico que incumple la norma del artículo 315 del código sino que tiene el efecto práctico de reducir el plazo de la prescripción extintiva de diez a dos años, lo que parecería más razonable para que la cónyuge afectada pueda ejercer su derecho sin que el tráfico inmobiliario se vea excesivamente afectado, que es lo que sí podría ocurrir cuando se otorga un plazo de diez años para ejercer la acción de nulidad del acto jurídico.

En la doctrina existe también la tesis de la ineficacia, muy popular entre reconocidos juristas peruanos. Esta postula que el acto de disposición de bienes sociales no es inválido, sino que el cónyuge que dispone unilateralmente de ellos carece de legitimidad para contratar. Como

resultado, el acto es ineficaz en lugar de invalido. Sin embargo, el vicio puede ser remediado mediante la ratificación del cónyuge no interviniente (Torres y Varsi 2016: 110).

Una cuarta posición sobre el mismo tema es la tesis de la tutela de carácter real, atribuida al profesor Gunther Gonzales y que postula que lo correcto para resolver el tema de cuál es la sanción al acto jurídico que incumple lo dispuesto por el artículo 315 del Código Civil es aplicarle los remedios de tutela que existen para el derecho de propiedad, es decir, solo una vez que determinamos en primer lugar quien es el titular del derecho de propiedad, podremos decidir si el acto jurídico o el contrato es inoponible frente al verdadero propietario. Se le critica, sin embargo, por el hecho de que para resolver el problema jurídico siempre deberá volverse al tema del régimen patrimonial de la familia (Torres y Varsi 2016: 110).

Existe una quinta tesis sobre el tema, formulada por los profesores Torres Maldonado y Varsi Rospigliosi donde se considera que la disposición unilateral de bienes sociales del matrimonio es un acto jurídico con eficacia suspendida. Este surte sus efectos a condición mientras no se demuestre la mala fe del adquirente, de lo contrario el acto jurídico devendrá en nulo (Torres y Varsi, 2016: 111). Se trata de una tesis mixta que atiende a la especialización del derecho de familia y que parte de la aplicación de las normas sobre ineficacia por exceso de facultades y ratificación contenidas en los artículos 161 y 162 del Código Civil. Los autores de esta tesis sostienen que la ventaja de esta solución es que compatibiliza la protección del patrimonio de la familia con las particularidades que se presentan en cada caso concreto, considerándose la nulidad solo cuando pueda comprobarse la mala fe de las partes (Torres y Varsi 2016: 111).

Con relación al artículo 315 del Código Civil se han elaborado dos propuestas de reforma. La primera de estas, elaborada en el año 2006 por la comisión encargada de elaborar un proyecto de ley de reforma del Código Civil creada por Ley 26394 y 26673, acoge la tesis de que el acto jurídico que infracciona el artículo 315 debe ser anulable, inspirándose en las pautas del Código Civil español (Propuestas de Reforma del Código Civil 2006: 20).

La otra propuesta es la del Grupo de Trabajo creado por Resolución Ministerial N.º 0300-2016-JUS para la revisión y mejora del Código Civil peruano. Esta recomienda que, frente a los actos jurídicos de disposición unilateral de bienes de la sociedad conyugal, la sanción debe ser la ineficacia, considerándose que el acto de disposición de bien social por uno solo de los cónyuges es un defecto extrínseco al negocio y que lo que se discute es un problema de legitimidad, es decir, “la competencia o idoneidad para producir, alcanzar o soportar los efectos jurídicos que se pretenden realizar” (Grupo de Trabajo de Revisión y Reforma del Código Civil peruano 2019: 84).

Aunque la tendencia jurisprudencial sobre este tema se ha mostrado frecuentemente más favorable a la tesis de la nulidad, existen importantes decisiones judiciales que se situaron en la línea de considerar la ineficacia de este tipo de actos jurídicos, declarando improcedentes las demandas de nulidad. Sin embargo, la dispersión de la jurisprudencia para resolver este tipo de casos se ha tratado de resolver a través de los acuerdos del Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil de Arequipa del año 2015, donde se adoptó por mayoría la posición a favor de la nulidad y finalmente, a través del VIII Pleno Casatorio Civil del 2019 se establece como precedente vinculante para todos los jueces del país el criterio de la nulidad de los actos jurídicos de disposición por uno solo de los cónyuges, por infracción del artículo 315 como norma imperativa y de orden público.

Nuestra posición se alinea con la tesis de la nulidad como la mejor solución a los casos de infracción del artículo 315 del Código Civil. Mientras no se reforme el texto de la norma, de manera que esta establezca taxativamente una sanción diferente a la infracción de esta, debe aplicarse la sanción de nulidad cuando alguno de los cónyuges realiza actos de disposición de bienes sociales sin la intervención del otro. Utilizar como remedio la ineficacia como solución para este tipo de casos, podría generar incentivos para la disposición unilateral de los bienes sociales, donde quien transfiere sin autorización de su cónyuge podría esperar que este no reaccione oportunamente frente al acto de disposición o gravamen y con el paso del tiempo no le quede más alternativa que consentir en la realización del acto jurídico y ratificarlo.

### **5.3 ¿El adquirente y poseedor de buena fe está protegido de la nulidad del acto jurídico?**

En Derecho, la buena fe es un principio general que se aplica a todas sus materias, así como un importante criterio de interpretación jurídica. La doctrina distingue entre la buena fe subjetiva y la buena fe objetiva. La primera se refiere a aquella que se materializa en la creencia o el convencimiento de que no se está vulnerando el derecho de los terceros en el correcto proceder, la buena fe objetiva es un imperativo de conducta, una norma que debe obedecerse (Vázquez Laguna 2021: 206). En nuestro Código Civil, el principio de buena fe se concretiza en el artículo 168 referido a todos los actos jurídicos y en el artículo 1362, referido a los contratos.

En su dimensión objetiva, la buena fe puede ser entendida también como un patrón de conducta que debe ser observado en las relaciones entre particulares pero que no se agota sólo en el actuar honesto, esta implica también una actuación diligente, al nivel de cualquier persona razonable (De Trazegnies 2008: 131).

La doctrina distingue también la buena fe pública registral de la buena fe contractual. La primera está consagrada en el artículo 2014 del Código Civil y la segunda en el artículo 1362 de este.

Para los efectos de este informe, que trata de un caso de transferencia de un inmueble no registrado en el Registro Público y que fue adjudicado en posesión al socio de una cooperativa de vivienda, propietaria del terreno de mayor extensión, no resulta de aplicación el principio de buena fe pública registral aunque a partir del desarrollo de la jurisprudencia sobre este tema podemos obtener importantes criterios para establecer cuáles son las condiciones debería cumplir un adquirente de buena fe ya sea que el caso trate sobre inmuebles registrados o no.

Sobre el tema, existe la Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 5 de marzo de 2020 sobre el Caso del Tercero de Buena Fe que establece los criterios para reconocer a qué nos referimos cuando hablamos de la obligación de actuar diligente y prudentemente para ser reconocido como tercero de buena fe. Para esto, el tribunal recurre a los criterios del reglamento del Decreto Legislativo N.º 1373 sobre extinción de dominio, cuyo artículo 66 define qué es el tercero de buena fe y cuáles son los requisitos para ser considerado como tal. La norma señala, entre otros requisitos, que “la apariencia del derecho debe ser tal que todas las personas al inspeccionarlo incurrirían en el mismo error” (Tribunal Constitucional 2020: 22).

La jurisprudencia nacional aporta también otros criterios importantes sobre qué se considera como comportamiento diligente y de buena fe en los casos de compradores o adquirentes de inmuebles. Por ejemplo, la CAS N.º 3098-2011-LIMA de fecha 30 de julio de 2012, establece

que por la importancia económica de este tipo de bienes el comprador debe verificar, además de los documentos, cual es el estado actual del bien y quienes tienen la posesión directa de este.

En el caso de CAS N.º 353-2015-LN, el adquirente afirmó durante todo el proceso judicial que adquirió el inmueble de buena fe, ya que la persona que le vendió el inmueble en el contrato de transferencia figuraba como soltera y él no podía saber que estaba casado. Además, después de la celebración del contrato, el adquirente tomó posesión del inmueble y permaneció como propietario pacíficamente durante aproximadamente nueve años.

La sentencia de primera instancia desvirtuó la invocación del principio de buena fe por parte del adquirente debido a que en el padrón de socios de la COVIMUN, inscrito como título archivado en el Registro de Personas Jurídicas, el transferente figuraba como casado. En la sentencia de la Corte Superior se confirman los argumentos del juez de primera instancia, desvirtuándose la buena fe del adquirente. Sin embargo, la sentencia de casación va a concentrarse en determinar si existió o no buena fe en la adquisición.

La sentencia de casación establece dos argumentos a favor de la presunción de buena fe del adquirente: Que este fue suficientemente diligente en la negociación y celebración del contrato, dado que quien le transfirió se presentó como soltero y en su constancia de posesión expedida por la cooperativa el mismo figuraba como único titular, no obstante no haber indicado ninguna de las partes su respectivo estado civil en el contrato; y su posesión continua y pacífica durante más de nueve años, sin que ni el cónyuge vendedor ni la demandante le hubiesen hecho algún reclamo con relación al inmueble. Sobre estos dos fundamentos, la Corte concluyó que el adquirente demandando adquirió de buena fe.

Nuestra opinión es que sobre la buena fe del adquirente la argumentación de la corte ha sido insuficiente. Consideramos que en este caso específico no es posible presumir la buena fe del adquirente y que esta no puede ser invocada para protegerse de la nulidad del acto jurídico, por los siguientes argumentos que fluyen del caso que se analiza:

En primer lugar, consideramos que si bien se trata de una transferencia entre privados el inmueble formaba parte de uno de mayor extensión, de propiedad de la COVIMUN, que de acuerdo a su estatuto y procedimientos internos debía autorizar o en todo caso ratificar la transferencia realizada por uno de sus socios a favor de terceras personas, por lo cual la presentación de la sola constancia de posesión al adquirente resulta insuficiente en el caso de la transferencia de un terreno de este tipo.

Un comportamiento diligente del adquirente en este caso en particular implicaría realizar las averiguaciones u obtener las autorizaciones previas por parte de directiva de la cooperativa propietaria de los terrenos adjudicados a sus socios. Tal es la práctica social extendida para las transferencias de terrenos en asentamientos humanos y urbanizaciones informales de las ciudades del país, donde los terrenos no se encuentran saneados en su titulación ni registrados en el Registro de la Propiedad Inmueble.

En tales casos, quien desea comprar u adquirir un terreno o vivienda de uno de los pobladores de un asentamiento humano o un socio dentro de una asociación o cooperativa de vivienda, acostumbra verificar si quien le transfiere es el verdadero poseionario del terreno o de la vivienda, pidiendo que los vecinos colindantes al terreno o vivienda certifiquen que quien vende o transfiere es el titular del derecho y recurre a los líderes del asentamiento humano o la directiva de la asociación o cooperativa de vivienda para que confirmen que la operación de

transferencia puede realizarse válidamente. En el caso de la COVIMUN, el artículo 10 de sus estatutos establece que la transferencia de los terrenos la debe formalizar el Consejo de Administración de la Cooperativa.

El hecho de que ninguna de las partes haya consignado su estado civil en el contrato es también un indicador de la escasa diligencia demostrada durante la negociación y celebración del acto jurídico. Tratándose de un bien tan importante como es el caso de un inmueble, que además no se encuentra inscrito a nombre de quien le ofrece transferir, el adquirente debió exigir que se consigne en el documento de transferencia la información esencial que permita establecer que el vendedor tenía la facultad de realizar la venta. Solicitar que el vendedor indique su estado civil en el contrato es un comportamiento de prudencia y diligencia que se espera de un adquirente responsable.

Además, para examinar el comportamiento diligente y prudente del adquirente, se debió valorar también el hecho de que este mismo omitió su estado civil al momento de suscribir el contrato de transferencia, a pesar de que también estaba casado.

Si bien durante el proceso judicial el adquirente afirmó que quien le transfirió figuraba como soltero en su Documento Nacional de Identidad (DNI), este hecho no fue acreditado y quedó desvirtuado con la partida de matrimonio donde figura que el vendedor ya se encontraba casado muchos años antes de la celebración del acto jurídico.

Por otro lado, la sola posesión pacífica y pública durante determinado tiempo no desvirtúa el hecho de que durante la negociación y celebración del acto jurídico el adquirente no actuó con la debida diligencia.

La dejadez o desinterés demostrada por la demandante con relación a su derecho sobre el inmueble, por haber planteado su demanda nueve años después de celebrado el acto jurídico, tampoco desvirtúa la falta de diligencia debida por parte del adquirente al momento de celebrar el acto jurídico.

Por tales razones, consideramos que el adquirente no puede invocar su buena fe porque no actuó con la debida diligencia y prudencia requeridas al momento de negociar y celebrar el acto jurídico y, en consecuencia, no está protegido por la presunción de buena fe y no puede oponer su derecho frente al del cónyuge que fue perjudicado con el acto de disposición del bien social.

Sin embargo, en otros casos de actos de disposición de inmuebles no inscritos que constituyen bien social, similares a los de la CAS N.º 353-2015-LN, la jurisprudencia sí ha protegido al tercero adquirente de buena fe frente al derecho del cónyuge. Tal es el caso de la CAS N.º 479-2018-JUNIN sobre la transferencia de un inmueble no registrado donde el cónyuge que transfirió no había actualizado su documento nacional de identidad (DNI), figurando como soltero y los compradores, basándose en la fe del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC), conforme al DNI de su vendedor, asumieron que el inmueble era de su propiedad exclusiva, actuando diligentemente en la negociación y celebración del contrato, que fue ejecutado con la entrega del inmueble e inclusive los adquirentes llegaron a inscribir la venta en la correspondiente municipalidad para los efectos del pago de impuestos.

El caso anterior demuestra que sí existen situaciones en las que el tercero adquirente de buena fe merece ser protegido frente a la nulidad del acto jurídico. Esto va a depender siempre de las circunstancias del caso y del comportamiento del tercero adquirente.

En la práctica, dos problemas dificultan la protección del tercero adquirente de buena fe frente a los actos de disposición de bienes sociales por uno solo de los cónyuges.

El primero de estos se refiere al predominio de uniones de hecho no registradas. En el Perú alrededor del 50% de las parejas se constituyen como uniones de hecho (INEI 2021: 20), de manera que la sociedad de gananciales es de tipo convivencial, de manera que el riesgo de que los terceros adquieran inmuebles (registrados o no en el Registro de la Propiedad Inmueble) de quienes aparecen como solteros es muy respectivo. Documentos de identidad es muy alto y no habría forma de verificar por parte del tercero si quien manifiesta ser soltero y único titular de un inmueble está transfiriendo en realidad un bien social que corresponde al patrimonio de un matrimonio de hecho.

El segundo problema se refiere a los criterios de interpretación de la buena fe del adquirente para el caso de los inmuebles no registrados en el Registro de la Propiedad Inmueble (que probablemente son la mayoría de los inmuebles del Perú). Si solo basta acreditar el estado civil del vendedor, tal y como figura en su DNI, estamos creando un espacio enorme para la infracción del artículo 315 del Código Civil ya que, como hemos indicado anteriormente, la mayoría de las parejas en el Perú son convivientes que figuran con estado civil de solteros en sus documentos de identidad.

Estos dos problemas relativizan el cumplimiento de la regla general de la nulidad de los actos de disposición de bienes sociales por uno solo de los cónyuges que establece el artículo 315 del Código Civil para los casos de bienes inmuebles no inscritos. Si solo basta acreditar que el vendedor aparece como soltero en su documento de identidad para invocar la protección como adquirente de buena fe, entonces, qué sentido tiene la sanción de nulidad para este tipo de actos jurídicos, dado que el adquirente siempre estará protegido en su adquisición.

En tanto se produce la necesaria reforma del Código Civil que precise los alcances del artículo 315 (optando por la nulidad, anulabilidad o ineficacia) o se generen nuevos precedentes jurisprudenciales vinculantes para los casos de actos de disposición de bienes sociales inmuebles no inscritos, resulta factible plantear un remedio administrativo que podría facilitar que los contratantes puedan verificar automáticamente el estado civil de quien les está transfiriendo.

Mientras se lleva a cabo la necesaria reforma del Código Civil para aclarar el alcance del artículo 315 (inexistencia, nulidad, anulabilidad o ineficacia) o aparece nueva jurisprudencia vinculante sobre la disposición unilateral de bienes sociales inmuebles no registrados, se proponen algunas medidas administrativas que faciliten que las partes contratantes puedan obtener de manera automática la información sobre el estado civil de su contraparte.

Hoy existe, por ejemplo, la tecnología y la experiencia en el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC) para crear un servicio informatizado para que cualquier usuario acceda a la información sobre el estado civil de las personas. Esto incluiría la información del registro de uniones de hecho ya existente en la SUNARP y una campaña masiva que permita incorporar a la mayoría de las personas que mantienen este tipo de relación

al registro oficial existente. De esta manera, cualquier persona que desee adquirir inmuebles - registrados o no- podría realizar una verificación automática y muy sencilla que le permita conocer anticipadamente cual es el estado civil de la persona que le ofrece transferir un derecho sobre este.

Esta medida podría ayudar a prevenir conflictos futuros y a proteger el derecho de los cónyuges que son preteridos de los actos de disposición de bienes sociales o en todo caso contribuir a que los adquirentes puedan acreditar con mucha mayor fuerza legal el hecho de su desconocimiento del verdadero estado civil de quien les transfirió el derecho sobre un inmueble que forma parte del patrimonio conyugal.

## **VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

- 1) El acto jurídico de disposición de bienes sociales por uno solo de los cónyuges es nulo y, por lo tanto, carece de efectos desde su nacimiento, por infringir una norma de orden público, el artículo 315 del Código Civil. Esta posición está en la línea del criterio mayoritario del Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil de Arequipa de 2015 y el del VIII Pleno Casatorio Civil de 2019, que finalmente estableció por mayoría de sus miembros participantes los precedentes vinculantes que regirán el criterio de los jueces de todo el país en la resolución de casos relacionados a la disposición unilateral de bienes sociales.
- 2) En el caso de la disposición unilateral que realiza un cónyuge sobre un inmueble no registrado que es parte de los bienes sociales del matrimonio sí existe la posibilidad de oponer la buena fe del adquirente al derecho del cónyuge no interviniente, de manera que no le alcancen a este último las consecuencias de la declaración de nulidad. Si bien la nulidad es la sanción necesaria que debe recibir la infracción del artículo 315 del Código Civil, no es posible ignorar el hecho de que -incluso para los inmuebles cuya titularidad no está inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble- existen circunstancias que justifican la protección al adquirente de buena fe, negarle este amparo contribuiría a generar grandes injusticias para quienes de buena fe y diligentemente adquieren derechos de quienes en apariencia son sus titulares legítimos.
- 3) Para justificar la protección al adquirente de buena fe la jurisprudencia de la Corte Suprema y del Tribunal Constitucional han establecido los criterios que permiten valorar el comportamiento del adquirente y determinar si este fue lo suficientemente diligente y adoptó todas las medidas razonables a su alcance para verificar que quien ofrece transferirle el bien es el verdadero titular de este. Sobre la base de estos criterios es posible determinar en cada caso concreto, si el adquirente merece ser protegido por la presunción de buena fe.
- 4) La exigencia del comportamiento diligente debe ser mucho más rigurosa para quienes adquieran inmuebles no registrados en el Registro de la Propiedad Inmueble, dado que la protección que otorga el artículo 2014 del Código Civil (buena fe pública registral) no resulta aplicable. En estos casos de inmuebles no registrados, el adquirente debe recurrir a verificar no solo la posesión física del bien sino cualquier otra circunstancia que le permita definir la titularidad del bien (declaración de los vecinos colindantes, certificación de los dirigentes del asentamiento humano o de la cooperativa de vivienda, etcétera).
- 5) En el caso materia de la CAS N.º 353-2015-LN se aprecia que el adquirente no fue lo suficientemente diligente durante el proceso de negociación y celebración del contrato de transferencia que contiene el acto jurídico, debido a que no solo consintió en la omisión del

estado civil del vendedor, considerada como información esencial para el caso de transferencia de inmuebles, sino que no solicitó información sobre la titularidad del bien a los directivos de la COVIMUN, propietaria del terreno de toda la urbanización. La constancia del padrón de socios otorgada por la propia cooperativa, si no es el caso del padrón inscrito como título archivado en los Registros Públicos, habría podido ser fácilmente obtenida por el adquirente durante el proceso de negociación del contrato de transferencia.

- 6) Por lo anterior, creemos que la sentencia de Casación se equivoca al considerar que el adquirente actuó de buena fe por el solo hecho de que confió en la declaración de quien le transfirió el inmueble y en la constancia de posesión que le fue presentada, sin realizar mayor indagación sobre la situación real del terreno y su titularidad.
- 7) Se sugiere una modificación legislativa del artículo 315 del Código Civil para definir claramente las consecuencias jurídicas de la no intervención de uno de los cónyuges en los actos de disposición de bienes en nombre de la sociedad conyugal. Entre las dos propuestas de reforma planteadas, la de la Comisión del año 2006, que acoge la tesis de que el acto jurídico que infracciona el artículo 315 debe ser anulable, y la del Grupo de Trabajo del 2016, que acoge la tesis de la ineficacia, nos inclinamos por la propuesta del año 2006 que establece la sanción de anulabilidad, dado que la argumentación de la segunda propuesta que reduce el problema a la ineficacia por falta legitimidad para contratar no nos parece una razón compatible con la ratio del artículo en cuestión.
- 8) Mientras no ocurra tal modificación, se recomienda establecer remedios administrativos que faciliten que todos aquellos que deseen celebrar cualquier tipo de contratos, conozcan de manera inmediata y de una fuente de información pública cuál es el estado civil actual de su contraparte. Sugerencias en este sentido son, por ejemplo, la creación de un servicio en línea en la página web de la RENIEC para que cualquier interesado consulte el estado civil de la persona con la que quisiera contratar. Este sistema estaría alimentado con toda la información de las actas de estado civil existentes en la RENIEC así como por la información del registro de uniones de hecho que hoy maneja la SUNARP, cuyo servicio debe ser promovido a través de campañas de inscripción masiva de uniones de hecho para aumentar la cantidad y la calidad de la información que este contiene y que se incorporaría en el nuevo servicio de consultas de estado civil en línea. Mecanismos como los anteriormente descritos podrían contribuir a prevenir la disposición unilateral de bienes de la sociedad conyugal, evitando conflictos como el de la CAS N.º 353-2015-LN.

## VII. BIBLIOGRAFIA

AGUILAR LLANOS, Benjamín

2006 Régimen patrimonial del matrimonio. *Revista Derecho PUCP*. Lima. pp. 313 – 355.

AGUILAR LLANOS, Benjamín.

2008 A propósito de una propuesta de reforma del Libro de Familia. *Revista IUS ET VERITAS* No. 37. Lima. pp. 340-351.

ALMEIDA BRICEÑO, José

2008 La Sociedad de Gananciales. Lima: Grijley EIRL.

CASTILLO FREYRE, Mario, SILVA SANTISTEVAN VALDIVIA, Marco y otros.

2021 ¿Qué es la buena fe en los hechos?: Un enfoque doctrinario, normativo y jurisprudencial sobre la aplicación de la buena fe en el Derecho Civil. 2021, Lima: Gaceta Jurídica S.A.

DE TRAZEGNIES GRANDA, Fernando

2008 Desacralizando la buena fe en el derecho. *Advocatus*, 2008, Lima. pp. 131-150

DIARIO OFICIAL EL PERUANO

2006 Propuestas de Reforma del Código Civil. Separata Especial. Lima, martes 11 de abril de 2006.

ESPINOZA ESPINOZA, Juan

2008 Acto jurídico negocial: Análisis doctrinario, legislativo y jurisprudencial. Lima: Gaceta Jurídica.

FERNANDEZ CRUZ, Gastón

2016 La disposición de bienes conyugales. Reflexiones sobre dos instituciones encontradas: la nulidad y la ineficacia sobre la venta de bienes conyugales. *Actualidad Civil*. N.º 19, Enero 2016. pp. 25-39

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA E INFORMATICA (INEI)

2021 Encuesta Nacional de Programas Presupuestales (ENAPRES). Indicadores de Resultados de los Programas Presupuestales 2020. Lima: Dirección Técnica de Demografía e Indicadores Sociales.

LEON HILARIO, Leysser

2019 Derecho Privado. Parte general. Negocios, actos y hechos jurídicos. Colección lo esencial del Derecho 45. Lima: Fondo Editorial PUCP.

MINISTERIO DE JUSTICIA

2019 Anteproyecto de reforma del Código Civil peruano. Propuestas de mejora elaboradas por el Grupo de Trabajo Revisión y Mejoras Código Civil creado por RM N.º 0300-2016-JUS y modificatorias. Lima: Ministerio de Justicia.

MONTOYA ANGUERRY, Carlos

1994 El libro de familia y la codificación peruana. *Ius et Praxis*. Lima, N.º 23, 1994, pp. 23-35

O'NEIL DE LA FUENTE, Cecilia

2016 No todo lo que brilla es oro: apariencia de derecho y protección de los terceros de buena fe. *Themis Revista de Derecho*. 2016, N.º 70, Lima. pp. 95-105

PINEDO COA, Vicente

2023 La nulidad como remedio jurídico idóneo ante la disposición unilateral de bienes conyugales. En: *Artículos sobre el Octavo Pleno Casatorio*. Capítulo III. Lima: Poder Judicial.

PODER EJECUTIVO

1984 Decreto Legislativo 295 (Código Civil).

PODER EJECUTIVO

1993 Decreto Legislativo 768 (Código Procesal Civil).

PODER JUDICIAL

2015 Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 17 de octubre de 2015 en Arequipa. Lima: Poder Judicial: 17 octubre 2015

PODER JUDICIAL

2023 Octavo Pleno Casatorio Civil: La disposición de los bienes de la Sociedad Conyugal. Lima: Poder Judicial.

REVOREDO DE DEBAKEY, Delia (Compiladora)

1985 Código Civil. Exposición de motivos y comentarios. Lima: Diagramación E I.B.M.

RUBIO, Marcial

2008 El Título Preliminar del Código Civil. Novena edición. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

TABOADA CORDOVA, Lizardo

2006 Negocio jurídico, contrato y responsabilidad civil. Lima: Grijley EIRL.

TORRES MALDONADO y VARSÍ ROSPIGLIOSI

2016 La disposición de los bienes sociales por un solo cónyuge. El lado oscuro del artículo 315 del Código Civil. *Gaceta Civil & Procesal Civil* (31). pp. 99-116

TORRES VÁSQUEZ, Aníbal.

2018 Acto jurídico. Volumen II, Lima: Jurista editores, 2018

VASQUEZ LAGUNA, José

2021 Contribución al estudio de la buena fe en el Derecho Privado: a propósito de la renegociación y el incumplimiento de los deberes secundarios de conducta. *Revista Advocatus*. Lima, N.º 39, pp. 203-218

VIDAL RAMIREZ, Fernando

1985 Teoría General del Acto Jurídico. Lima: Cultural Cuzco S.A.

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

*El adquirente actuó de buena fe, ya que confió en la titularidad del codemandado como único poseedor en base a la constancia de posesión del bien donde aparece únicamente el nombre de este, lo que contribuye a la confianza del recurrente que el transferente era soltero, y por tanto, el bien enajenado era un bien propio.*

Lima, diecisiete de enero de dos mil diecisiete.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número trescientos cincuenta y tres de dos mil quince, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, se emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA:**

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por el codemandado **Víctor David Aguilar Huamaní** de fojas setecientos noventa y siete, contra la sentencia de vista de fecha catorce de octubre de dos mil catorce, de fojas setecientos setenta y ocho, que confirma la sentencia apelada del nueve de enero de dos mil catorce, de fojas seiscientos noventa y tres, que declara fundada la demanda de nulidad de acto jurídico.

**II. ANTECEDENTES.**

**DEMANDA:**

Mediante escrito de fecha tres de junio de dos mil once, obrante a fojas treinta y cinco, Vicentina Inés Félix Mendoza interpone demanda contra Víctor David Aguilar Huamani y Jorge Simón Rosales Jara, sobre nulidad de acto jurídico del contrato privado de transferencia de acciones y derechos de fecha veintidós de octubre de dos mil uno, suscrito entre los demandados, alegando lo siguiente:

➤ Señala que dentro de la vigencia de su vínculo matrimonial con el codemandado Jorge Simón Rosales Jara, adquirieron de parte de la Cooperativa

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

de Vivienda de los Trabajadores del Consejo Provincial de Lima, el lote de terreno número doce de la Manzana "B", el cual está ubicado en el lugar denominado "Lomas de Carabaylo" del Distrito de Carabaylo, cuya área es de 1,000 metros cuadrados. El precio del lote fue pagado con las aportaciones económicas de ambos cónyuges, por lo que esa propiedad constituye un bien social.

➤ Alega que han realizado un trabajo esforzado con la finalidad de cambiar el uso del terreno, esto es de eriazos a agrícola, en toda esa actividad, han invertido la economía conyugal, por la suma de cuarenta mil soles, gastos que están acreditados con las correspondientes boletas de venta y los contratos de mano de obra de los albañiles. De esta manera, un área del 70% del terreno fue destinado para el cultivo de plantaciones frutales (plátano, uva, pacay, etcétera) y, del mismo modo, en lo que resta de los 300 metros cuadrados se ha mandado construir una vivienda de ladrillo, la cual les sirve de morada a toda su familia.

➤ Empero, el lote de terreno, no obstante que su cónyuge Jorge Simón Rosales Jara así como la persona de Nicodemos Molina Castillo, sabían que era una propiedad social; situación que se encuentra asentado en la ficha de padrón de socios de la cooperativa, la propiedad sin su partición y/o autorización ha sido transferido a favor de la persona de Víctor David Aguilar Huamani, mediante contrato de transferencia de acciones y derechos de fecha veintidós de octubre de dos mil uno.

➤ Luego, en el mes de junio del año dos mil diez, su esposo codemandado Jorge Simón Rosales le hizo entrega física del referido contrato; sin embargo, antes de iniciar la acción judicial, se constituyó a dicho predio tomándose con la sorpresa que ya estaba en posesión del comprador.

➤ Finalmente agrega, que el lote materia de litis, fue adquirido con mucho sacrificio, pues diversos directivos de la cooperativa, constantemente le solicitaban dinero para los diversos juicios, los cuales eran pagados por la demandante, pero los recibos eran girados a nombre de su esposo Jorge Simón Rosales Jara, por ejemplo, en el año mil novecientos noventa y seis, la

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

obligaron a pagar la suma de doscientos sesenta dólares americanos, según se dice en la carta, para llegar a una transacción del terreno. Por lo tanto, ese contrato celebrado entre los codemandados constituye un acto jurídico nulo, ya que para disponer de un bien social se requiere de la intervención del otro cónyuge, en este caso de la actora, de acuerdo a lo establecido en el artículo 315 del Código Civil.

➤ Por otro lado, mediante Resolución número cinco de fecha cinco de agosto de dos mil once, se declaró improcedente el allanamiento formulado por el codemandado Jorge Simón Rosales Jara

**CONTESTACIÓN DE DEMANDA:**

Según escrito de fojas cien, el codemandado Víctor David Aguilar Huamani, contesta la demanda sosteniendo que:

➤ Efectivamente adquirió de don Jorge Simón Rosales Jara el lote de terreno que se cuestiona mediante contrato de transferencia de acciones y derechos de fecha veintidós de octubre de dos mil uno, pero de buena fe, en forma pacífica y sin ningún atenuante; con la atingencia que en dicha fecha, el citado vendedor figuraba en su Documento Nacional de Identidad como soltero, hecho que la actual demandante para nada menciona, de allí que resulta imposible que en todos estos años no haya podido tomar conocimiento de su posesión en el terreno materia de litis, si alega que la adquisición del bien fue fruto y esfuerzo de su sacrificio.

➤ En ese sentido, el contrato de transferencia de derechos y acciones fue celebrado íntegramente bajo los parámetros de validez del acto jurídico del artículo 140 del Código Civil, debiendo nuevamente resaltar que el transferente lo hizo en pleno uso de sus facultades mentales, como en efecto hasta ahora lo ha demostrado, sin que haya opuesto ninguna acción jurídica contra su persona, mediando un objeto física y jurídicamente posible, quedando esto plasmado en el hecho que a la fecha de la transferencia, la persona de don Jorge Simón Rosales Jara no solo figuraba como soltero, sino también como único poseedor del lote de terreno que ahora su esposa pretende nulificar,

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

denunciando fin lícito y la forma prescrita conforme al estado, situación y circunstancia del referido lote.

➤ Agrega que ignoraba que el transferente estuviera legalmente casado con la demandante que ahora figura como esposa, hecho que se advierte durante todo el transcurso de tiempo existente sin que jamás se le haya comunicado nada al respecto, por lo que se reserva el derecho de iniciar oportunamente las acciones legales de indemnización en contra de la demandante y de ser el caso, contra el señor Rosales, por esta demanda que le perjudica económicamente y perturba su posesión.

**REBELDÍA:**

Mediante Resolución número quince de fecha treinta de enero de dos mil doce, obrante a fojas ciento ochenta y cuatro, se declaró rebelde al codemandado Jorge Simón Rosales Jara.

**PUNTOS CONTROVERTIDOS:**

Según consta de la resolución de fecha treinta y uno de enero de dos mil doce, de fojas ciento noventa y dos, se declara saneado el proceso y se establecieron los siguientes puntos controvertidos:

- 1) Determinar si el bien materia del contrato de transferencia constituye bien social de la actora con el demandado Jorge Simón Rosales Jara.
- 2) Determinar si el contrato celebrado de transferencia adolece de nulidad por las causales que se invocan.

**INCORPORACIÓN DE LITISCONSORTE NECESARIO PASIVA:**

Mediante Resolución número veintiuno de fecha dos de abril de dos mil doce, se resuelve integrar al presente proceso en calidad de litisconsorte necesaria pasiva a doña Inocencia Domínguez Ponte, cónyuge del codemandado-comprador Víctor David Aguilar Huamani, quien contesta la demanda con fecha cinco de julio de dos mil doce, obrante a fojas trescientos cincuenta y cinco, sosteniendo que:

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

- Su esposo adquirió de Jorge Simón Rosales Jara el lote de terreno que se expresa, pero de buena fe, en forma pacífica y sin violencia; con la atingencia que a la fecha de la transferencia, el citado codemandado figuraba en su Documento Nacional de Identidad como soltero, siendo imposible que en todos estos años la actora no haya podido tomar conocimiento de algo tan elemental como la venta de derechos y acciones de un bien inmueble que dice ser fruto y esfuerzo de su sacrificio.
- Tal transferencia de derechos y acciones fue celebrado íntegramente bajo los parámetros de validez del acto jurídico, contemplado en el artículo 140 del Código Civil, resaltando que el transferente lo hizo en pleno uso de sus facultades mentales, como en efecto hasta ahora lo ha demostrado sin que haya opuesto ninguna acción jurídica contra su persona, mediando un objeto física y jurídicamente posible, quedando esto plasmado en el hecho que a la fecha de la transferencia la persona de don Jorge Simón Rosales Jara figuraba como miembro directivo de la Cooperativa de Vivienda, es decir, bajo una condición desde la cual era imposible de engañarlo.
- Acota finalmente, que ignoraban que el transferente estuviera legalmente casado con la demandante que ahora figura como esposa, hecho que se puede advertir durante todo el transcurso del tiempo existente, y que dentro de los socios que habitan en la cooperativa de vivienda, nadie conoce a la demandante.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:**

Luego del trámite procesal correspondiente, el señor Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante resolución de fecha nueve de enero de dos mil catorce, obrante a fojas seiscientos noventa y tres, emitió sentencia declarando fundada la demanda de nulidad de acto jurídico; en consecuencia, declaró nulo y sin efecto legal, el contrato de transferencia de derechos y acciones celebrado entre los demandados, Jorge Simón Rosales Jara y Víctor David Aguilar Huamani de fecha veintidós de octubre de dos mil uno, respecto del inmueble

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

sito en el Lote 3 de la Manzana "B" de la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores del Consejo Provincial de Lima- Lomas de Carabayllo de 1000 metros cuadrados, concluyendo que:

✓ De lo actuado en el proceso se ha determinado que al momento de la transferencia, el bien materia de litis era social, por lo que para disponer total o parcialmente de dicho bien, era imperativa la participación de ambos cónyuges, a tenor de lo dispuesto en el artículo 310 y 315 del Código Civil. Además, respecto a que no conocía el comprador Víctor David Aguilar Huamaní del estado civil de su vendedor Jorge Simón Rosales Jara, pues a la venta del bien figuraba como soltero, queda desvirtuada, por cuanto es de verse de la ficha de inscripción del padrón de socios de la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores del Consejo Provincial de Lima, de fojas veinticinco y siguientes, obrante como título archivado en los registros públicos, el vendedor aparece como socio número 3099, consignando su estado civil casado, cuyo conocimiento le resultaba exigible y oponible al adquirente dado la condición de socio en que el vendedor le transfería la posesión del lote de terreno, esto en concordancia del artículo 2012 del Código Civil.

✓ Así también, respecto a que en su Documento Nacional de Identidad figuraba como soltero, esto tampoco desvirtúa la condición de casado del vendedor, ello conforme a su partida de matrimonio, que aparecía consignado en la ficha de socio registrado en la Cooperativa Propietaria-Poseedora del terreno de mayor extensión, y registrado en los registros públicos – antecedentes registrales- de la referida Cooperativa, con lo que se concluye que los contratantes demandados han celebrado el acto de transferencia del predio sub materia ilícitamente con la finalidad de despojar a la accionante del mismo, causándole perjuicio en su patrimonio, contraviniendo lo estipulado en el artículo 315 del Código Civil, concordado con el inciso 4 del artículo 219 del mismo cuerpo legal.

✓ Finalmente el Juez aplica el inciso 8 del artículo 219 del Código Civil, ya que de lo actuado se aprecia que los contratantes han vulnerado el principio del orden público, pues el codemandado ha vendido lo que también le

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

correspondía a su cónyuge, esto en mérito de lo establecido en el artículo VII del Título Preliminar del Código Civil.

**RECURSO DE APELACIÓN DEL DEMANDADO:**

Mediante escrito de fecha veintinueve de enero de dos mil catorce, obrante a fojas setecientos siete, el codemandado Víctor David Aguilar Huamani, apela la resolución de fecha nueve de enero de dos mil catorce, alegando que:

- ✓ El Juez no ha apreciado de manera conjunta una serie de medios probatorios que acreditan su legítima posesión, además es evidente que su codemandado y la demandante se están coludiendo a fin de desprenderlo de su bien después de casi 10 años.
- ✓ Manifiesta que la compra se ha dado dentro de la buena fe, además ignoraba que la demandante era esposa del vendedor, pues este siempre se ha presentado como soltero.
- ✓ No es creíble que recién en el dos mil diez se haya percatado de la venta hecha por su codemandado.
- ✓ El hecho que los esposos tengan distintas direcciones domiciliarias, constituye una prueba de mala fe de su codemandado y la connivencia con la demandante para apoderarse de su inmueble. Aunado al hecho que su esposo se allanó a la demanda.

**SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:**

La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante resolución de fecha catorce de octubre de dos mil catorce, de fojas setecientos setenta y ocho, confirmó la sentencia apelada, argumentando lo siguiente:

- ✓ La buena fe que alega el apelante, se encuentra desvirtuada con la inscripción ante el Registro Público de Lima, como título archivado, de la ficha del padrón de socios de la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores del Consejo Provincial de Lima, en donde se consigna que el estado civil del demandado Jorge Simón Rosales Jara es casado, documento que ha sido certificado por los Registros Públicos con fecha ocho de noviembre de de mil

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

novecientos noventa y cinco. Por tanto, estando al principio de publicidad, se presume sin admitirse prueba en contrario, que el apelante tenía conocimiento del contenido de las inscripciones.

✓ Por otro lado, la condición de casado del citado codemandado se encuentra corroborado con la copia certificada del acta de matrimonio, obrante a fojas siete, según la cual la actora y el codemandado Jorge Simón Rosales Jara contrajeron matrimonio civil el ocho de marzo de mil novecientos setenta y nueve; consecuentemente, el inmueble transferido por contrato de fecha veintidós de octubre de dos mil uno, pertenecía a la sociedad conyugal y de conformidad con lo prescrito en el artículo 315 del Código Civil, para disponer del citado inmueble, se requería la intervención de ambos cónyuges.

✓ Por tanto, al haberse transferido el inmueble de propiedad de la sociedad conyugal sin consentimiento de la demandante, se ha incurrido en causal de nulidad prevista en el numeral 4 del artículo 219 del Código Civil.

✓ Sobre el argumento que la actora y el codemandado Jorge Simón Rosales Jara se han puesto de acuerdo para despojarle del inmueble adquirido, se tiene de autos, que tal hecho, no ha sido acreditado, conforme lo prescribe el artículo 196 del Código procesal Civil; siendo insuficiente para acreditar tal afirmación que los cónyuges tengan domicilios distintos o que el cónyuge demandado se allanó a la demanda.

✓ Asimismo, el apelante refiere que se ha demostrado la dejadez, falta de importancia en reclamar el bien sub litis, por parte de la demandante. Al respecto se tiene que conforme lo prescribe el numeral 1 del artículo 2001 del Código Civil, la demandante cuenta con 10 años para solicitar la nulidad del acto jurídico. Más aún, según es de verse de la Resolución número cinco, de fecha veintinueve de setiembre de dos mil once, se declaró infundada la excepción de prescripción extintiva de la acción, interpuesta por el apelante.

**RECURSO DE CASACIÓN:**

Contra la mencionada sentencia de vista emitida por la Sala Superior, el demandado interpuso recurso de casación, mediante escrito de fecha

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, obrante a fojas setecientos noventa y siete.

Este Supremo Tribunal, mediante resolución de fecha treinta de marzo de dos mil quince, declaró procedente el referido recurso por las causales de: **infracción normativa de los artículos 140, 168, 210, 288, 289, 292 y 2001 inciso 4 del Código Civil.**

**III. MATERÍA JURÍDICA EN DEBATE:**

La materia jurídica en discusión se centra en determinar si es posible declarar la nulidad del acto jurídico por disposición de un bien de la sociedad de gananciales, con la intervención de uno de los cónyuges, sin autorización del otro; o si dicho acto jurídico, se debe calificar como un acto ineficaz.

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**

**PRIMERO:**

El recurso de casación se ha interpuesto por:

**a) Infracción normativa de los artículos 140, 168 y 210 del Código Civil.** Señala que ha actuado de buena fe, toda vez que no tenía conocimiento sobre el estado civil del transferente, el cual actuó con conocimiento de lo que estaba haciendo, habiendo tenido la posesión del bien por casi diez años, siendo que en el peor de los casos, se debió considerar la transferencia del cincuenta por ciento de las acciones y derechos del inmueble como válida, y el padrón de socios y lo contenido en los registros públicos no acredita el conocimiento de la condición de casado del transferente.

**b) Infracción normativa de los artículos 288, 289, 292 y 2001 inciso 4 del Código Civil.** Manifiesta que se infringen tales normas al otorgar validez a la partida de matrimonio, toda vez que el matrimonio de la actora y el transferente es irregular en tanto no hacen vida en común en el mismo domicilio; el actor en virtud del artículo 292 citado puede disponer de sus

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

acciones y derechos, lo cual ha sido admitido por éste en sus declaraciones efectuadas en la audiencia de pruebas; ha tenido posesión del bien por casi diez años; la actora tenía conocimiento de la transferencia sin ejercitar acción alguna; la actora y el transferente han actuado con malicia; nos encontramos ante una acción de anulabilidad por lo que se debe aplicar el plazo de prescripción de dos años.

**SEGUNDO:** En principio, debe señalarse que el recurso de casación civil tiene por fines esenciales alcanzar la adecuada aplicación del derecho objetivo y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme así lo dispone el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364. Por ello la Corte Suprema, mediante el control de las decisiones jurisdiccionales, debe evaluar si el Juez de mérito aplicó o no correctamente el derecho.

**TERCERO:** Siendo así, el artículo 168 del Código Civil establece que: “El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe”.

**CUARTO:** Por tanto, el intérprete debe atribuir al acto jurídico el sentido que corresponde a un acto realizado por personas honestas y correctas, cuyo comportamiento es razonable y acorde con el sentido común, con el actuar normal en el tráfico jurídico, esto es, la conducta observada es la debida y esperada y, por tanto, conforme al Derecho, a la justicia y a la equidad<sup>1</sup>.

**QUINTO:** En concordancia, con lo establecido en el tercer considerando, el artículo 1362 del mismo cuerpo legal señala: “Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes”. El contrato debe ser interpretado según las reglas de la buena fe.

---

<sup>1</sup> Torres Vásquez Aníbal “Código Civil Comentarios y Jurisprudencia, Concordancias, Antecedentes, Sumillas Legislación Complementaria Pag. 424- julio 2016

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Con la interpretación de buena fe no se impone a las partes contratantes que, en la regulación de sus intereses contractuales, atribuyan a las estipulaciones un sentido que corresponda a la buena fe, sino se exige al intérprete que proceda, en la atribución de significado a la regulación contractual, partiendo de la presunción que las partes, al arribar al acuerdo se han comportado conforme a los criterios de corrección y lealtad, por ser los principios en los cuales se deben inspirar los asociados en sus relaciones<sup>2</sup>.

**SEXTO:** En ese sentido, la buena fe contractual, es el alma de todo contrato. Guía su existencia en el caso en que las partes refieran expresamente a ella, y aún por si sola impera como principio general más allá de lo convenido por las partes. Este principio abarca: **a)** La buena fe (objetiva) como deber de conducta entre las partes, de lealtad, probidad colaboración; **b)** La buena fe (subjetiva) que refiere a la creencia, confianza en lo declarado (aparentado) externamente por la otra parte<sup>3</sup>.

**SÉTIMO:** En virtud a lo expuesto, es necesario analizar si el recurrente actuó en base al principio de la buena fe, al celebrar el acto jurídico de compra venta de fecha veintidós de octubre de dos mil uno con su codemandado Jorge Simón Rosales Jara en calidad de soltero.

Para esto, es necesario señalar las conclusiones arribadas por las instancias de mérito que declararon fundada la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta por Vicentina Inés Félix Mendoza, esposa del vendedor:

**7.1.** La Alegada buena fe se desvirtúa con la inscripción ante los registros Públicos de Lima, como título archivado, la ficha de padrón de socios de la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores del Consejo Provincial de Lima, en donde se consigna el estado civil del vendedor como casado, documento

---

<sup>2</sup> Torres Vásquez Aníbal “Código Civil Comentarios y Jurisprudencia, Concordancias, Antecedentes, Sumillas Legislación Complementaria Pag. 88 - julio 2016

<sup>3</sup> Ordoqui Castilla Gustavo “La Buena Fe Contractual” – Legales Instituto. Pag 211-212 – año 2015

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

que ha sido certificado por los Registros Públicos con fecha ocho de noviembre de mil novecientos noventa y cinco.

**7.2.** La condición de casado se acredita con la partida de matrimonio de fecha ocho de marzo de mil novecientos setenta y nueve; y siendo el inmueble transferido por contrato de fecha veintidós de octubre de dos mil uno, este pertenecía a la sociedad conyugal de acuerdo a lo prescrito en el artículo 315 del Código Civil, por lo que la transferencia vulnera lo establecido en el inciso 4 del artículo 219 del mismo cuerpo legal.

**OCTAVO:** Analizando la primera conclusión arribada por la Sala Superior, resumida en el fundamento **7.1** de esta sentencia, cabe señalar que, del contrato de transferencia de acciones y derechos de fecha veintidós de octubre de dos mil uno de fojas noventa, se advierte que el acto jurídico fue celebrado entre Jorge Simón Rosales Jara y Víctor David Aguilar Huamán, quienes pactaron la transferencia del predio ubicado en la **Manzana B Lote 3 de una extensión de 1000 metros cuadrados**, por el precio de mil dólares americanos. Además, a este contrato se le incluyó dos cláusulas adicionales mediante contrato de la misma fecha y que obra a fojas ocho, donde se especifica en la primera cláusula adicional la forma de pago en cuotas de los mil dólares al vendedor y en la segunda cláusula adicional las obligaciones que ambas partes tendrían con la Cooperativa donde está ubicado el predio motivo de la transferencia.

**NOVENO:** Asimismo, se puede verificar de autos que a fojas nueve obra la constancia de posesión emitida por La Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores del Consejo Provincial de Lima, de fecha catorce de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, a favor de Jorge Simón Rosales Jara, como socio número 235.

**DÉCIMO:** En ese sentido, lo resuelto por la Sala Superior no resulta congruente, al imputarse negligencia al recurrente por no haber verificado el

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

título archivado del padrón de socios de la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores del Consejo Provincial de Lima, cuando la compraventa que se cuestiona en este proceso, fue celebrado entre personas naturales, sin intervención de dicha Cooperativa, por cuanto el vendedor contaba con su respectiva constancia de posesión de fecha catorce de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, donde aparecía como único poseedor del predio materia de controversia, siendo ello así, la buena fe del acto se presume, ya que el comprador confió en la titularidad exclusiva de su vendedor, en base a los documentos antes mencionados.

**DÉCIMO PRIMERO:** Sobre lo expuesto en el fundamento 7.2 de esta sentencia, donde se concluye que el bien materia de transferencia es un bien social, por tanto debió participar la accionante, en mérito de lo establecido en el artículo 315 del Código Civil<sup>4</sup>, dicha conclusión ha sido rebatido en el considerando anterior, pues no se ha considerado que el contrato de compraventa fue celebrado entre Jorge Simón Rosales Jara como vendedor y el recurrente Víctor David Aguilar Huamán como comprador, donde si bien no se consigna el estado civil del vendedor, se presume bajo el principio de la buena fe, que el transferente era el único con derecho a dicho predio, aunado al hecho que en la constancia de posesión presentado en el proceso, aparece únicamente el nombre del vendedor, lo que contribuye a la confianza del impugnante, que su transferente era soltero y por tanto el bien enajenado era un bien propio.

**DÉCIMO SEGUNDO:** No obstante lo expuesto, con fecha veinticinco de diciembre de dos mil uno se ha expedido constancia de adjudicación al recurrente Víctor David Aguilar Huamani, con número de socio 336, sobre el inmueble materia de nulidad, expedido por la Cooperativa de Vivienda de los

---

<sup>4</sup> Disposición de los bienes sociales

Artículo 315.- 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. (..)

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Trabajadores del Consejo Provincial de Lima, que obra a fojas ochenta y nueve, cumpliendo con los pagos respectivos a dicha institución, como se puede verificar de fojas noventa y dos a noventa y nueve, lo que aporta a lo expuesto por esta Sala Suprema en los considerandos anteriores, sobre la buena fe con la que actuó el comprador, al celebrar el contrato de compraventa con su codemandado Jorge Simón Rosales Jara, pues desde esa fecha no ha sido perturbado por la demandante Vicenta Inés Félix Mendoza, sino hasta la interposición de esta demanda realizada con fecha tres de junio de dos mil once, esto es, después de más de 9 años, lo que no se condice con el supuesto perjuicio que alega, al haberse celebrado el contrato materia de litis.

**DÉCIMO TERCERO:** Sobre las causales denunciadas 140, 210, 288, 289, 292 y 2001 inciso 4 del Código Civil, no requieren ser analizadas por no contribuir a dilucidar lo que es materia de controversia, por tanto no merecen pronunciamiento por este Supremo Tribunal.

**DÉCIMO CUARTO:** Estando a lo indicado en los párrafos que anteceden, y atendiendo que el Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Lima Norte, ha declarado fundada la demanda interpuesta por Vicentina Inés Félix Mendoza, corresponde reformarla y declararla infundada, en razón a las conclusiones arribadas en la presente sentencia.

**V. DECISIÓN**

Por tales consideraciones y de conformidad con lo regulado en el inciso 396 del Código Procesal Civil:

**5.1. Declararon: FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Víctor David Aguilar Huamani de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista contenida en la Resolución número doscientos cincuenta del catorce de octubre de dos mil catorce, expedida por Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, a fojas setecientos setenta y ocho. Actuando en sede de instancia:

**CASACIÓN N° 353-2015  
LIMA NORTE**

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**REVOCAR** la sentencia de primera instancia contenida en la Resolución número cuarenta y nueve del nueve de enero de dos mil catorce, obrante a fojas seiscientos noventa y tres, que declaró fundada la demanda interpuesta por Vicentina Inés Félix Mendoza; en consecuencia, nulo y sin efecto legal, el contrato de transferencia de derechos y acciones celebrado entre los demandados Jorge Simón Rosales Jara y Víctor David Aguilar Huamaní, de fecha veintidós de octubre de dos mil uno, respecto del inmueble sito en Lote 3, de la Manzana “B” de la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores del Consejo Provincial de Lima, Lomas de Carabayllo, Distrito de Carabayllo, de 1000 metros cuadrados; **REFORMÁNDOLA**, se declara **INFUNDADA**.

**5.2. DISPUSIERON:** La publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Vicentina Inés Félix Mendoza con Víctor David Aguilar Huamaní y otro, sobre nulidad de acto jurídico: y los devolvieron. Interviniendo como Ponente el señor Juez Supremo **Sánchez Melgarejo**.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**TELLO GILARDI**

**DEL CARPIO RODRÍGUEZ**

**CALDERÓN PUERTAS**

**SÁNCHEZ MELGAREJO**

*Lar/Lva*