



UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

MÉTODO DE CASO JURÍDICO

**PRINCIPIO DE LA BUENA FE EN LA CELEBRACIÓN DEL ACTO JURÍDICO, CASACION
N° 353-2015 LIMA NORTE.**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ABOGADO

AUTORA: MOYA AGUILAR, Selva Idalia.

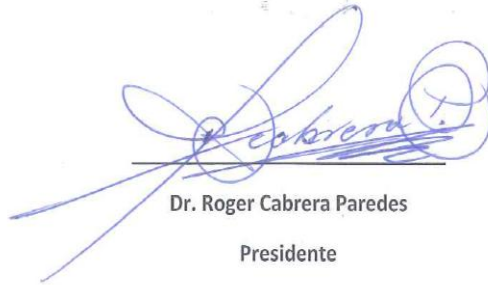
ASESOR: TUESTA GÓMEZ, Martín.

Iquitos –Perú.

2019

PAGINA DE APROBACION.

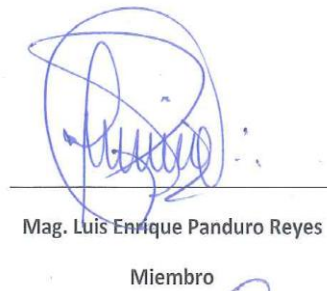
Trabajo de suficiencia profesional (Método de Caso Jurídico) sustentado en acto público el día Lunes 20 de Enero del año 2020, en la Facultad de Derecho de la Universidad Científica del Perú, identificado por el jurado calificador y dictaminador siguiente:



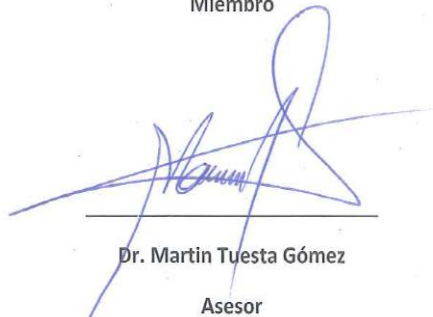
Dr. Roger Cabrera Paredes
Presidente



Mag. Thamer López Macedo
Miembro



Mag. Luis Enrique Panduro Reyes
Miembro



Dr. Martin Tuesta Gómez
Asesor

DEDICATORIA.

Este trabajo lo dedico en primer lugar a Dios, ya que gracias a él pude llegar hasta este punto de mi vida de lograr concluir mi carrera.

A mis padres por su apoyo en todo momento, por sus consejos, sus valores, por su motivación constante que me permitieron ser persona de bien.

A mis amados hijos por ser la fuente de motivación e inspiración para poder superarme cada día más y así poder luchar para que la vida nos depara un futuro mejor.

Este trabajo de investigación llegó a su culminación, gracias a la guía del Asesor – Dr. Martín Tuesta Gómez, profesional de gran experiencia en el campo de derecho, que con su apoyo incondicional supo orientarme y dar su conceptualización de la ley.

A mis profesores a quienes les debo gran parte de mis conocimientos, gracias a sus paciencias y enseñanza.

Finalmente un eterno agradecimiento a la Universidad la cual abre sus puertas a jóvenes como yo preparándonos para un futuro competitivo y formándonos como profesionales con sentido de seriedad, responsabilidad y rigor académico.

LA AUTORA.

AGRADECIMIENTO

Expreso mi sincero agradecimiento a los docentes, autoridades y personal administrativo de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Científica del Perú por haber formado parte de mi formación profesional de abogada.

LA AUTORA.

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

Con Resolución Decanal N° 006 del 15 de enero de 2020, la **FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP** designa como Jurado Evaluador y Dictaminador de la Sustentación de Trabajo de Suficiencia Profesional a los Señores:

- Dr. Roger Alberto Cabrera Paredes Presidente
- Mag. Thamer Lopez Macedo Miembro
- Mag. Luis Enrique Panduro Reyes Miembro

Como Asesor: **Mag. Martin Tuesta Gomez**

En la ciudad de Iquitos, siendo las 11:00 horas del día **Lunes 20 de Enero del 2020** en las instalaciones de la **UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP**, se constituyó el Jurado para escuchar la sustentación y defensa del Trabajo de Suficiencia Profesional – Análisis de Método del Caso: **"Principio de la Buena Fe en la Celebración del Acto Jurídico. Casación N° 353-2015-Lima Norte"**

Presentado por la sustentante:

SELVA IDALIA MOYA AGUILAR

Como requisito para optar el título profesional de: **Abogada**

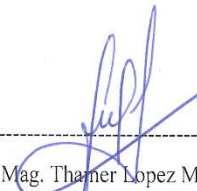
Luego de escuchar la Sustentación y formuladas las que fueron respondidas de forma:.....

El jurado después de la deliberación en privado llegó a la siguiente conclusión:

La Sustentación es:

..... *Aprobada por mayoría*

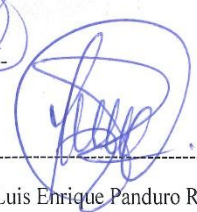
En fe de lo cual los miembros del jurado firman el acta.



Mag. Thamer Lopez Macedo
Miembro



Dr. Roger Alberto Cabrera Paredes
Presidente



Mag. Luis Enrique Panduro Reyes
Miembro

CALIFICACIÓN: Aprobado (a) Excelencia : 19 – 20
Aprobado (a) Unanimidad : 16 – 18
Aprobado (a) Mayoría : 13 – 15
Desaprobado (a) : 00 – 12

Contáctanos: Iquitos - Perú
065 - 26 1088 / 065 - 26 2240
Av. Abelardo Quiñones km. 2.5

Sede Tarapoto - Perú
42 - 58 5638 / 42 - 58 5640
Leoncio Prado 1070 / Martinez de Compagñon 933

Universidad Científica del Perú
www.ucp.edu.pe

CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP

El presidente del Comité de Ética de la Universidad Científica del Perú - UCP

Hace constar que:

El Trabajo de Suficiencia Profesional titulado:

**"PRINCIPIO DE LA BUENA FE EN LA CELEBRACIÓN DEL ACTO JURÍDICO,
CASACIÓN N° 353-2015 LIMA NORTE"**.

Del alumno: **MOYA AGUILAR SELVA IDALIA**, de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, pasó satisfactoriamente la revisión por el Software Antiplagio, con un porcentaje de **19% de similitud**.

Se expide la presente, a solicitud de la parte interesada para los fines que estime conveniente.

San Juan, 14 de enero del 2020.



Dr. César J. Ramal Asayag
Presidente del Comité de Ética - UCP

Urkund Analysis Result

Analysed Document: UCP_DER_2019_TSP_SelvaMoya_v1.pdf (D62349220)
Submitted: 1/14/2020 2:36:00 PM
Submitted By: revision.antiplagio@ucp.edu.pe
Significance: 19 %

Sources included in the report:

UCP_DER_2019_TSP_MARCOMALLMA_V1.pdf (D62349213)
 1A_MARTÍNEZ_MARAVÍ_CARMEN_YLEANA_DOCTORADO_2019.docx (D61979451)
 UCP_DER_2019_TSP_HeslerBoraño_V1.pdf (D62349217)
 TESIS MARKLAREN ASCUE.docx (D58802957)
 UCP_DER_2019_TSP_ITALOSANCHEZ_JAVIERPEÑAHERRERA_V1.pdf (D60662795)
 UCP_DER_2019_TSP_HECTORCORDOVA_MELITAPEREA_V1.pdf (D60662794)
 1A_INGA_MENDEZ_RAFAEL_MATEO_DOCTORADO_2019..docx (D56506785)
 TESIS FINAL-CORRIGIENDO indices y formato.docx (D55592433)
 003 TI - SANTISTEBAN_ALARCÓN_SUSANA_ANDREA.docx (D47083398)
 UCP_DER_2019_TSP_STEPHANNYORTIZ_MICHELRAMIREZ_V1.pdf (D60662798)
<https://www.custon96.com/acto-juridico/>
<https://aquirehabladerecho.com/2017/06/19/la-buena-fe-en-los-contratos/>
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/8787>
<https://docplayer.es/97256518-Universidad-nacional-del-altiplano.html>
<https://www.clubensayos.com/Temas-Variados/JURISPRUDENCIAS-VENTA-DE-BIEN-AJENO/4595223.html>
https://scc.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/59a0e2004630f28a8a3cfeca390e0080/ANALISIS_JURIDICO_DESCRIPTIVO_PROPOSITIVO_DE_LA_INTERPOSICION.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=59a0e2004630f28a8a3cfeca390e0080
<https://lawiuris.wordpress.com/2007/10/28/el-acto-juridico/>
<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/3890d580430b9ef090dcf91f92484f08/IX+Pleno+Casatorio+Civil-Otorg+Esc+Pub.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=3890d580430b9ef090dcf91f92484f08>
https://scc.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/c276dc80463101ee8c29fcca390e0080/TRABAJO_INVESTIGACION_IURA_NOVIT_CURIA.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=c276dc80463101ee8c29fcca390e0080

Instances where selected sources appear:

82

RESUMEN.

La presente casación estudia las causales de nulidad del acto jurídico, desde la perspectiva de la sociedad de conyugales (conformada en éste caso, por Vicentina Inés Félix Mendoza y Jorge Simón Rosales Jara) como la institución jurídica propietaria de un bien, el cual fue transferido mediante contrato de compraventa, siendo dicho contrato celebrado por parte de sólo el cónyuge y el comprador (Víctor David Aguilar Huamaní). Dicho conflicto jurídico tuvo como resultado, tanto en primera como segunda instancia, una sentencia favorable al cónyuge, quién alegaba desconocimiento y falta de consentimiento en el contrato jurídico celebrado por las partes, concediéndosele por tanto la nulidad de dicho contrato.

Sin embargo, distinto es el razonamiento efectuado por la Sala Civil, en el recurso de Casación interpuesto por el comprador Víctor David Aguilar Huamaní, pues se toma en cuenta además de los fundamentos expuestos en las instancias precedentes, el principio de buena fe en la celebración del contrato de compraventa.

El objetivo general del presente trabajo es analizar si en la Casación N° 353-2015 LIMA NORTE si en la demanda de nulidad de acto jurídico por disposición unilateral de los bienes conyugales es suficiente la buena fe contractual para considerar válido dicho contrato.

Material y Métodos se empleó una ficha de análisis de documentos, analizando una muestra de estudio consistente en la Casación N° 353-2015 LIMA NORTE “Reivindicación y cobro de frutos civiles”, a través del Método Descriptivo Explicativo. El diseño fue no experimental ex post facto.

Resultados, se declaró FUNDADO el recurso de casación interpuesto por Víctor David Aguilar Huamaní, en consecuencia, NULA: la Sentencia de Vista contenida en la Resolución número doscientos cincuenta del catorce de octubre de dos mil catorce, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima. Actuando en sede de instancia REVOCAR la sentencia de primera instancia, que declaró fundada la demanda interpuesta por Vicentina Inés Félix Mendoza; REFORMÁNDOLA, se declara INFUNDADA.

Conclusión, la sala considera sobre lo expuesto en el fundamento 7.2 de dicha sentencia, donde se concluye que el bien materia de transferencia es un bien social y por tanto debió participar la accionante, no ha considerado que el contrato de compraventa celebrado entre Jorge Simón Rosales Jara como vendedor y el recurrente 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 propio.

PALABRAS CLAVES: Sociedad conyugal, acto jurídico, nulidad de acto jurídico, compraventa y buena fe contractual.

INDICE

DEDICATORIA-----	3
AGRADECIMIENTO-----	4
RESUMENES-----	8
INTRODUCCION-----	12
CAPITULOII-----	14
MARCOTEORICO-----	14
2.1. MARCO REFERENCIAL-----	14
2.1.1. Antecedentes de Estudio-----	14
2.1.2. Evolución Normativa-----	17
2.2. Bases Teóricas (Definiciones conceptuales) -----	20
2.3. Bases Legales-----	41
2.4. Definición de Términos Básicos-----	44
2.5. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA-----	47
2.6. OBJETIVOS-----	47
2.7. VARIABLES -----	48
2.8. SUPUESTOS-----	48
CAPITULO III-----	50
METODOLOGÍA-----	50
3.1. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN-----	50
3.2. MUESTRA-----	50
3.3. TÉCNICA E INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS-----	50
3.4. PROCEDIMIENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS-----	50

3.5. VALIDEZ Y CONFIABILIDAD DEL ESTUDIO-----	51
3.6. PLAN DE ANÁLISIS, RIGOR Y ÉTICA-----	51
CAPITULO IV-----	52
RESULTADOS-----	52
CAPITULO V-----	54
DISCUSIÓN-----	54
CAPITULO VI-----	56
CONCLUSIONES -----	56
CAPITULO VII-----	58
RECOMENDACIONES-----	58
CAPITULO VIII-----	59
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS-----	59
ANEXO-----	62

CAPITULO I.

INTRODUCCIÓN

La sociedad conyugal se forma entre dos personas y nace en razón del matrimonio, siempre y cuando ambos no hayan pactado expresamente una separación de bienes en este el patrimonio está integrado por activos y pasivos que corresponden equitativamente a ambos cónyuges por partes iguales. El Código Civil establece en su artículo 315° que si la sociedad conyugal es propietaria de un bien, sólo ella (a través de la actuación conjunta de ambos cónyuges) está facultada para venderlo o gravarlo.

En la Casación N° 353- 2015 LIMA NORTE, se cuestiona en sede judicial el contrato de compraventa celebrado por uno de los cónyuges (Jorge Simón Rosales Jara) con el comprador (Víctor David Aguilar Huamaní), respecto de un bien inmueble perteneciente a la sociedad conyugal, conformada por Vicentina Inés Félix Mendoza y Jorge Simón Rosales Jara.

Los contratos son actos jurídicos particulares, que se integran dentro del sistema jurídico general, y, por obvia cuestión de principio, lo particular tiene que adecuarse a lo general, en tanto este último abarca y comprende la totalidad; en consecuencia, el sistema jurídico establece los requisitos y condiciones para que los contratos sean reconocidos y tutelados.

La nulidad del acto jurídico puede ser: total o parcial. En el primer caso, la invalidez recae sobre los elementos esenciales del contrato, por lo que, todo el acto queda afectado, pues no cabe que este subsista cuando falta o está viciado un requisito estructural. En el segundo caso, la invalidez recae, normalmente, sobre un elemento accesorio del contrato, por lo que es posible anular esa parte, separable, sin que afecte al resto (art. 224 CC), salvo que la ley imperativa complete el vacío esencial que se produce por efecto de la nulidad.

Tanto en primera como en segunda instancia se amparó la demanda, declarándose nula la compraventa, con la única diferencia que mientras para el Juez el contrato era nulo por vulnerar el orden público, para la Sala Superior el contrato adolecía de un fin ilícito.

La Corte Suprema, finalmente, amparó el recurso de casación planteado por el comprador y declaró infundada la demanda de nulidad. En su argumento, la Corte Suprema sostuvo que: “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 [comprador], que su transferente era soltero y por tanto el bien enajenado era un bien propio”.

En el **planteamiento del problema**, respecto de la nulidad del acto jurídico que dispone de un bien conjunto de una sociedad conyugal, sin participación del otro cónyuge, que es abordado en la Casación N° 353-2015 LIMA NORTE “Nulidad del acto jurídico”, la cual es objeto de estudio del presente trabajo, en ella, el recurso de casación es presentado por Víctor David Aguilar Huamaní, quién fundamenta su recurso en el desconocimiento del estado civil del vendedor al momento de efectuarse el contrato de compraventa, tomando como referencia la constancia de posesión en la que figuraba como único propietario el vendedor, además del Documento Nacional de Identidad del vendedor en el cuál no se consignaba su real estado civil.

Teniendo como **antecedentes**, una variada jurisprudencia nacional en materia de nulidad de acto jurídico, en casos de disposición de los bienes conyugales por parte de sólo uno de los cónyuges, como material de análisis para poder determinar la procedencia de dicho recurso.

La **importancia** del presente trabajo y razón que me motivó a su estudio radica no sólo en la importancia de establecer si dicho conflicto jurídico es causal de nulidad de acto jurídico, sino además de verificar la relevancia de buena fe en los actos jurídicos.

El **objetivo general** del presente trabajo es analizar la Casación N° 353-2015 LIMA NORTE, para determinar si para declarar la nulidad de acto jurídico por disposición unilateral de los bienes conyugales, es suficiente la buena fe contractual para considerar válido dicho contrato. De éste se desprenden los **objetivos específicos** que son los siguientes: determinar si es posible disponer unilateralmente sobre los bienes de la sociedad conyugal, determinar si la buena fe contractual valida efectivamente un contrato y por último determinar si existe una norma en el ordenamiento jurídico peruano o en el derecho comparado que regule de manera expresa la disposición de un bien social por parte de un cónyuge.

CAPITULO II
MARCO TEÓRICO

2.1. MARCO TEÓRICO REFERENCIAL

2.1.1. ANTECEDENTES DE ESTUDIO:

Se tomará en cuenta a las diversas casaciones para definir la solución adecuada ante éste conflicto jurídico y los supuestos que éste prevé.

RESOLUCIONES DE DISPOSICIÓN DE LOS BIENES CONYUGALES REALIZADO POR SÓLO UNO DE LOS CÓNYUGES:

- **Casación Nº 2167-2015-Puno. Nulidad de Acto Jurídico.**

Lily Sila García Santa Cruz, interpuso demanda de nulidad de acto jurídico contra su cónyuge y un tercero, con el propósito de que se declare la invalidez del contrato de compraventa respecto de un bien social. La demandante argumentaba que el inmueble vendido por su esposo fue uno que se adquirió durante su matrimonio.

Ante este conflicto, la Corte Suprema resolvió que el artículo 315 del Código Civil es una norma de orden público, por lo que su vulneración acarrea la declaración de nulidad conforme al artículo 219 inciso 8 del Código Civil concordado con el artículo V del Título Preliminar del mismo cuerpo legal. Finalizó señalando que no se puede acudir al artículo 2014 del Código Civil, pues la compradora demandada no llegó a registrar su adquisición.

“los requisitos necesarios de la protección para el tercero "cualificado" de la fe pública son: a) El adquirente debe tener título válido y ser tercero respecto de las relaciones jurídicas anteriores afectadas por alguna patología (elemento negocial); b) La adquisición debe efectuarse a título oneroso (elemento negocial); c) Confianza en el Registro (elemento de regularidad en la cadena de transmisiones);

d) Buena fe (elemento subjetivo); e) No debe constar en el Registro las causales de nulidad o ineficacia (elemento objetivo); y, f) Inscripción de su propio título (elemento de cierre)”.

- **Casación N^a 1459-2015-Lima Sur. Nulidad de Acto Jurídico.**

Patricia Heredia Flores demandó a su cónyuge y a un tercero, a fin de que se declare la nulidad del contrato suscrito por estos últimos sobre un bien de naturaleza social. La demandante sostuvo que faltaba su declaración de voluntad para que el contrato se considere válido.

La Corte Suprema, aplicando el principio de fe pública registral (artículo 2014 del Código Civil), decretó que el contrato no se encontraba afecto a ningún supuesto de nulidad, dado que el comprador obró con total buena fe e inscribió su derecho en el registro respectivo.

“No se destruye el principio de la buena fe registral. - si no se demuestra que el demandado adquirente a título oneroso, tuvo cómo conocer que su codemandado vendedor fuera casado, quien por lo demás figuraba como soltero en su Documento Nacional de Identidad y como único propietario del bien en los Registros Públicos. Artículo 2014 del Código Civil. Lima, diecisiete de enero de dos mil diecisiete”.

- **Casación N^o 1375-2015-Puno. Nulidad de acto jurídico.**

Dionisio Larico Apaza solicitó al órgano jurisdiccional que declare la nulidad del contrato celebrado por su cónyuge con otra pareja. El demandante alegó que se vendió de forma unilateral un bien social, inscrito en el Registro de Predios de Tacna y que fue adquirido durante la vigencia de la sociedad de gananciales. Asimismo, refirió que en el propio contrato se consignó que la vendedora tenía la condición de casada. Con estos datos, la Corte Suprema indicó que tanto la vendedora como los compradores conocían que el bien era uno de naturaleza social, por lo que se declaró la nulidad, al verificarse una actuación contraria al artículo 315 del Código Civil.

“Al haberse evidenciado, en el presente caso, que el acto jurídico impugnado no solo infringió la regla de legitimación prevista en el artículo 315 del Código Civil, sino que, además, fue celebrado tanto por la vendedora como por los compradores con la intención de infringirla, se desprende que el acto jurídico adolece de invalidez por tener un fin ilícito.”

- **Casación 381-2015, Lima Norte. Nulidad de Acto Jurídico.**

“La disposición de bienes sociales sin la intervención de uno de los cónyuges es un supuesto de ineficacia y no de nulidad del acto jurídico, ello en virtud, que posee los elementos esenciales y presupuestos de validez, pero que no llega a producir sus efectos. Art. 161, 292 y 315 del CC.”

- **Casación N° 1375-2015, Puno. Nulidad de Acto Jurídico.**

“Fundamento destacado: 14. En este sentido, se determina que en los autos no solo se ha probado que el acto jurídico cuestionado en la demanda fue celebrado en términos incompatibles con la regla de legitimación contenida en el artículo 315 del Código Civil, pues fue celebrado por quien carecía de tal calidad para vender - por lo menos para hacerlo en forma exclusiva-, sino también que fue celebrado con la intención de burlar lo previsto en dicho artículo, por lo que se determina que, en este caso específico, la voluntad de las partes estuvo claramente encaminada por un interés contrario al ordenamiento jurídico, configurando así la causal de nulidad prevista en el artículo 219, inciso 4, del Código Civil (cuando su fin sea ilícito)”

- **Casación N° 2289-2017, Lima Sur. Nulidad de Acto Jurídico.**

“Si bien la Sala Superior ingresó al análisis respecto a la necesidad de que los actos de disposición sobre un bien sujeto de régimen de sociedad de gananciales sean adoptados por ambos cónyuges, no evalúa ni determina si a consecuencia de ello debe ampararse la causales denunciadas, sino que por el contrario, resuelve la nulidad del acto jurídico cuestionado en mérito al fin ilícito y la trasgresión del orden público, esto es, una causal distinta a la que sustentó en la demanda y que no fue materia de debate dentro del presente proceso, evidenciando una flagrante

afectación del principio de congruencia procesal y del deber de motivación contemplados en el inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil e inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.”

2.1.2. EVOLUCIÓN NORMATIVA DE LA NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Ardiles¹ en su artículo titulado “Nulidad de Acto Jurídico” desarrolla la evolución normativa de la nulidad de acto jurídico en el Código Civil de la siguiente manera:

➤ **Código Civil Peruano de 1852**

Este Código, siguió el modelo napoleónico y tampoco incorporó el concepto de acto jurídico e ignoró su Teoría. Se ocupó de la nulidad como nulidad de los contratos (arts.2278 al 2301). Asimismo, asimiló a la nulidad la inexistencia, a la que consideró como nulidad *ipso iure*, pues preceptuó que los contratos prohibidos por la Ley, sea por su materia o por su forma, y en general, todos aquellos en que la nulidad aparece del mismo acto, se reputan hechos y no producen efecto alguno (artículo 2278) y que también se reputan no hechos, y no producen efecto, los contratos celebrados por locos, por fatuos o por pródigos declarados (artículo 2279). Preceptuó también que el contrato hecho por error, violencia o dolo, no es nulo *ipso iure* y sólo da lugar a la acción de nulidad o de rescisión (artículo 1244), para luego reiterar que los contratos en que hubo dolo, error o violencia son rescindibles. Artículo 2280 y que también son rescindibles los contratos celebrados sin bastante autorización por menores no emancipados (Artículo 2281).

➤ **Código civil peruano de 1936**

El legislador peruano de 1936, determinaba que los caracteres de la nulidad eran importantes de poder identificarlos a fin de tener un concepto concreto de la nulidad. Asimismo, dichos caracteres son los siguientes: La nulidad responde siempre a causas originarias. Se trata de causas ya existentes en el momento de originarse el acto, por ejemplo, falta de capacidad de las partes, inobservancia de

¹ ARDILES R., Grecia. (2009). Nulidad de Acto Jurídico. Anales científicos UNALM, Vol. 70 N° 3, 2009 Recibido: 11/04/2008. ISSN 0255-0407Págs. 44-45

la forma impuesta por la ley para la validez del acto, ilicitud, imposibilidad física, presencia de vicios de la voluntad.

La nulidad priva al acto de los efectos que normalmente debía producirse, es decir, obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que hubieran recibido como consecuencia del acto anulado.

La nulidad es siempre una sanción prevista e impuesta por la ley; y esa sanción se establece mediante una declaración o resolución judicial, ya sea a petición de parte o de oficio. En éste punto es preciso mencionar que la Legislación de 1936, distinguía dos clases de nulidades: la nulidad absoluta y la nulidad relativa.

La nulidad absoluta revestía de ineficacia al acto, no producía ningún efecto jurídico. Se aplicaba tanto a los actos unilaterales, en los que no hay sino una voluntad, como a los bilaterales, esto es cuando se precisa de dos o más voluntades que se ponen de acuerdo, denominándose consentimiento a ese acuerdo. La nulidad absoluta surge por la ausencia de algún elemento esencial del acto jurídico, o sea de aquellos que el artículo 1075, imponía como requisito de validez del acto jurídico y los cuales son: el agente, capaz, el objeto lícito y la observancia de la forma prescrita por la ley (para los actos solemnes o formales).

El Código de 1936, contemplaba cuatro casos de nulidad absoluta: Nulidad absoluta por incapacidad absoluta del agente (artículo 1123, inciso 1), por el objeto del acto ilícito (Artículo 1123, inciso 2), cuando el acto no revestía la forma prescrita por la ley (Artículo 1123, inciso 3) y cuando la Ley declara nulo el acto expresamente: A parte de los tres primeros casos enumerados, el inciso 4 percibía que el acto sería nulo en todos los casos en que la Ley lo declare expresamente nulo. Se trata de diferentes supuestos expresamente señalados por el Código Civil, en varios dispositivos tales como los dispuestos en los artículos 132, 133, 232, 757, 1002, 1024, 1339, 1372, 1443, 1474,1494,1503,1541, 1688, 1750,1755,1776, 668,669, 983, 1104, 1338, 1469, 1768,1770, 1771, 1373.

El Código de 1936, utilizaba expresiones sinónimas y no una sola fórmula al referirse a la nulidad, se refería a la nulidad con las siguientes expresiones: “No

produce efectos, no surte efectos, se prohíbe, deja sin efecto, la Ley no concede acción, se considera prohibida, será inoficiosa, no vale el acto, bajo pena de nulidad y otras semejantes”.

➤ **Código civil peruano de 1984**

Este Código, distingue a la nulidad en sentido estricto y por la nulidad asimila que la ley no asigna efectos jurídicos típicos y queridos por las partes.

El Código Civil vigente ha mantenido el sistema del Código Civil de 1936. Teniendo en consideración los antecedentes del sistema de nulidad adoptado por el Código Civil de 1936, podemos señalar que para la formación del acto jurídico, deben concurrir sus elementos esenciales que constituyen un requisito de validez.

Asimismo, en el Código Civil vigente (1984), la nulidad, opera como sanción, puede alcanzar a la generalidad de los actos jurídicos, pues se funda, una vez, en consideraciones de orden público y, otras, en la cautela de intereses privados.

El carácter sanción que tiene la nulidad surge de las propias disposiciones del Código Civil y es una consecuencia de la celebración de un acto jurídico con causal de nulidad existente en el momento de su celebración. Se diferencia, por ello, de todas las figuras jurídicas con la que pueda tener algunas afinidades en cuanto a dejar sin efecto un acto jurídico y extinguir la consiguiente relación jurídica.

Las causales de nulidad absoluta se encuentran reguladas dentro de nuestro ordenamiento vigente en el Artículo 219 del Código Civil estableciendo siete causales de nulidad, siendo estas: La falta de la manifestación de la voluntad, la incapacidad absoluta, la imposibilidad física o jurídica del objeto o su indeterminación, la licitud de la finalidad, la simulación absoluta, la inobservancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad, la oposición a las normas de orden público.

2.2. BASES TEÓRICAS

En las siguientes páginas de éste capítulo explicare cada uno de los elementos del derecho que intervienen en el conflicto jurídico que se analizan en el desarrollo de la Casación N° 353-2015 LIMA NORTE.

2.2.1. Derecho de Propiedad

2.2.1.1. Definición

La propiedad, es un presupuesto básico para la creación de los sistemas jurídicos occidentales, y en función de ello se ha manifestado su aporte para el inicio de la industrialización².

La propiedad es el derecho civil patrimonial más importante y del cual reviste un serie de garantías de su protección y su transferencia, la propiedad implica tener un poder jurídico pleno sobre un bien el cual contiene cuatro atributos o derechos que confiere la propiedad a su titular: usar, disfrutar disponer y reivindicar; al respecto nuestro código civil hace una definición sobre ésta, prescribiendo lo siguiente: "El poder jurídico permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe; ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley" (Art. 923 del Código Civil)³.

Siendo esto así, precisar su concepto, alcances y limitaciones; determinar la legitimación de los titulares y su reconocimiento por parte de los terceros, así como explorar los márgenes de su estabilidad (protección) en el transcurso del tiempo, son ámbitos de estudio necesarios para tener una aproximación básica sobre esta institución jurídica⁴.

En nuestro ordenamiento no se ha adoptado una definición, sino que ha descrito facultades y poderes en el Art. 923 de nuestro código sustantivo "*La propiedad es el*

² FUKUYAMA, Francis. Confianza. Buenos Aires: Atlántida, 1996, pp.85-86.

Pág. 5

³MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto. Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus Contornos Constitucionales. Foro jurídico. Pág. 97

poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”

Puedo esbozar como definición de propiedad es dominio que tiene el titular sobre el bien, respetando la ley y el derecho de los terceros⁵. Se entiende el derecho de propiedad o *dominio de propiedad* como la capacidad jurídica directa e inmediata que tiene una persona respecto a un objeto o una propiedad determinados, lo cual le permite disponer de ellos libremente dentro del marco establecido por la ley. En otras palabras, se trata del poder que los sujetos jurídicos tienen sobre los objetos y las propiedades para hacer con ellos lo que quieran, sin violentar la ley ni causar daños a terceros.

2.2.1.2. Características del Derecho de Propiedad

Aparte de los atributos o derechos del propietario, la doctrina analiza los caracteres de la propiedad, que son cuatro:

a) DERECHO REAL, la propiedad establece una relación directa entre el titular y el bien. El propietario ejercita sus atributos sin la mediación de otra persona. Además, la propiedad es erga omnes, esto es, se ejercita contra todos. Es esta la expresión de la llamada "oponibilidad" que caracteriza a todos los derechos reales y, en especial, a la propiedad.

b) ABSOLUTO, porque confiere al titular todas las facultades sobre el bien. Esto ya lo vimos: el propietario usa, disfruta y dispone. El usufructo, en cambio, no es absoluto pues solo autoriza a usar y disfrutar.

c) EXCLUSIVA elimina o descarta todo otro derecho sobre el bien, salvo desde luego que el propietario lo autorice. Tan completo (absoluto) es el derecho de propiedad que no deja lugar a otro derecho. La institución de la copropiedad (propiedad que ejercitan varias personas) no desvirtúa este carácter de la

⁴ MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto. Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus Contornos Constitucionales. Foro jurídico. Pág. 98

exclusividad porque en la copropiedad el derecho sigue siendo uno. Lo que ocurre es que lo ejercitan varios titulares. Estos constituyen un grupo, que es el titular del derecho y que excluye a cualesquiera otros.

d) PERPETUO, no se extingue por el solo no uso. El propietario puede dejar de poseer (usar o disfrutar) y esto no acarrea la pérdida del derecho. Para que el propietario pierda su derecho será necesario que otro adquiera por prescripción.

2.2.1.3. Formas de adquirir una propiedad inmueble

De acuerdo con el derecho se puede adquirir propiedad en las siguientes formas⁶:

- Compra – venta
- Donación
- Permuta
- Adjudicación
- Sucesión Intestada
- Testamento
- Prescripción Adquisitiva de dominio
- Título Supletorio
- Otros.

2.2.1.4. Pérdida de la propiedad:

Si bien el Código Civil desarrolla las formas de extinción del derecho de Propiedad, Luján⁷ las desarrolla de la siguiente manera:

A) Adquisición de bien otra persona. - Por este supuesto, la propiedad se transmite a favor de otra persona, siendo así, el derecho de propiedad se extingue en relación al anterior propietario, pero se transmite a favor de un

⁶ ORTIZ SÁNCHEZ, Iván. El derecho de propiedad y la posesión informal. Pág. 16.

⁷ LUJÁN HUAMANÍ, Jhin Pio. (2017). Trabajo académico de segunda especialidad: en la legislación peruana ¿se admite la renuncia como forma de extinción al derecho de propiedad inmueble y como consecuencia de la misma la reinscripción del predio? Págs. 7-10

nuevo titular, por lo que bien (inscrito) registralmente sigue existiendo, solo que varía de titular.

B) Destrucción o pérdida total o consumo de bien. - La destrucción total de la cosa objeto del derecho real extingue éste, pues siendo un poder sobre la misma, desaparece el poder al desaparecer su objeto. Si la destrucción es parcial, subsiste el derecho sobre la parte que reste⁸.

Respecto de los bienes inmuebles, es poco probable que estos se destruyan o se pierdan, lo que no sucede con bienes muebles, ya que estos son susceptibles de destrucción; no obstante, hay bienes muebles que siguen existiendo, pero no se usan para el fin que se crearon.

C) Expropiación. - La expropiación es un derecho del Estado por el cual éste adquiere la propiedad privada de manera forzosa, para realizar obras de necesidad pública o seguridad pública, pagando al propietario su valor justipreciado en dinero y efectivo; se considera una causal relativa de extinción de propiedad mientras el inmueble este dentro del dominio privado del Estado, por el contrario si el inmueble pasa a dominio público, estaremos frente a una pérdida absoluta, total del bien.

D) Abandono el bien durante veinte años.- Según Carlos Ferdinand Cuadros Villena, el abandono en nuestro Código, es propiamente el no uso, el no darle al predio el destino social y económico que tiene. No es abandono el dar al inmueble destino diferente del que tiene, sino no utilizarlo. Si no explotamos un inmueble y lo hacemos productivo, estamos privando a la sociedad de su producción. Por tanto, el abandono es la falta de uso del bien. Para que opere el abandono en nuestro Código se requiere que transcurra veinte años. Transcurrido ese tiempo sin que el predio haya sido utilizado, pasará su derecho de propiedad a favor del Estado, por tanto se habrá extinguido el derecho de

⁸ Diálogo con la Jurisprudencia, Revista N° 182, Noviembre 2013, “sobre la renuncia y otras formas de extinción de la propiedad por Gunther Hernán González Barrón”, pág. 33

propiedad del titular y el predio habrá cambiado de dueño, después del ese tiempo su propietario será el Estado⁹.

2.2.2. Matrimonio y Bienes Sociales

2.2.2.1. Matrimonio

El matrimonio es entendido como como la unión voluntaria libre de vicios de un hombre y una mujer para realizar la comunidad de vida, en la que ambos se procuran respeto, igualdad, asistencia y ayuda mutua; pudiendo o no procrear hijos.

Por el hecho del matrimonio, hombre y mujer unen sus vidas para realizar un proyecto de vida en común. El matrimonio da lugar a una sociedad conyugal, generadora de deberes y derechos recíprocos entre ambos cónyuges, y de los dos para con la prole que sobreviene. Los deberes y derechos que nacen a propósito del matrimonio son de orden personal y económico, destacando entre los primeros, los deberes de fidelidad, cohabitación y asistencia, y su regulación responde a lograr el fin del matrimonio, esto es, la plena comunidad de vida. Sin embargo, no podemos quedarnos solo en el plano de las relaciones personales y dejar de tratar un tema fundamental, consistente en el soporte económico que garantice la estabilidad y permanencia de la familia, en donde también se dan relaciones de orden económico, pues cada uno de los cónyuges tiene la posibilidad de llevar al matrimonio el patrimonio que tenía cuando era soltero, e incluso la misma sociedad, ya dentro del matrimonio, adquirirá bienes y contraerá obligaciones¹⁰.

2.2.2.2. Bienes sociales

2.2.2.2.1. Definición

El aspecto patrimonial del matrimonio se encuentra regulado en el código civil, que son: el régimen de sociedad de gananciales o por el de separación de patrimonios,

⁹ CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand. Derechos Reales, Tomo II. Pág. 585

¹⁰ AGUILAR LLANOS, Benjamín. Régimen patrimonial del matrimonio. Pág. 313.

el cual comenzara a regir al celebrarse el casamiento y las partes pueden optar libremente por cualquiera de éstos.

Los bienes sociales se encuentran comprendidos en el régimen de sociedad de gananciales, y éste se encuentra regulado en el artículo 310º del Código Civil y éste señala lo siguiente: *“Son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302, incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión; así como los frutos y productos de todos los bienes propios y de la sociedad y las rentas de los derechos de autor e inventor. También tienen la calidad de bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose a este el valor del suelo al momento del reembolso”*.

En éste régimen, la sociedad conyugal se convierte en el titular único de un solo patrimonio, por lo cual todos los bienes, tanto los llevados al matrimonio como los adquiridos por ambos durante la vigencia del matrimonio, tienen el carácter común, por lo cual tanto los bienes como deudas contraídos en éste se divide por igual entre ambos cónyuges.

Este régimen halla su fundamento en la idea de que la comunidad de vida que entraña el matrimonio no puede ser circunscrita a la esfera afectiva o moral, sino que debe abarcar la totalidad de los cónyuges. Se señala que la existencia de patrimonios separados implica intereses independientes y aun eventualmente opuestos, lo que daría lugar a un resquebrajamiento de esta unidad de vida, resultando en cuanto a los intereses económicos, que cada cónyuge fuera un extraño para el otro. Refieren que el matrimonio exige una plena comunidad de vida en todo orden de cosas, en tanto que se está ante un proyecto de vida en común, en donde no debería existir lo *tuyo* y lo *mío* pues se trata de dos personas que unen sus vidas para compartir todo, lo bueno y lo malo, y piensan que la existencia de patrimonios separados puede introducir un elemento de desavenencia y por qué no de confrontación¹¹.

¹¹ AGUILAR LLANOS, Benjamín. Régimen patrimonial del matrimonio. Pág. 315.

2.2.2.2.2. Clasificación de los bienes sociales

Aguilar Llanos lo clasifica de la siguiente manera:

- a) Los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión. Los ingresos que obtiene el cónyuge trabajador bajo cualquier denominación, sueldo, salario, remuneraciones, honorarios, haberes, se consideran sociales, o en palabras sencillas. no solo corresponden al cónyuge trabajador sino igualmente al otro cónyuge, pues ambos son consortes («socios») de la comunidad de bienes. Este bien social es el más importante de todos, no solo por su frecuencia y periodicidad, sino porque constituye el ingreso directo con el cual se solventan las necesidades del hogar.
- b) Los frutos y productos de todos los bienes propios son sociales, y con mayor razón, los frutos y productos de los bienes sociales. No ofrece duda alguna la calidad de bien social respecto de los frutos y productos del bien social. Sin embargo, algunos han objetado o reparado el hecho de que los frutos y productos de los bienes propios tengan la calidad de social. Lo hacen en función de las facultades que otorga el dominio sobre una cosa, usando la lógica elemental de que, si uno es propietario de un bien, y si ese bien genera frutos, tales frutos deben corresponderle al titular del bien.
- c) Las rentas de los derechos de autor e inventor. Al analizar los bienes propios, aludimos a los derechos de autor e inventor por su calidad de personalísimos. Ahora bien, la referencia es a las rentas que produzcan tales derechos, pues estas son en realidad frutos, y por lo tanto reciben el mismo tratamiento que los frutos del bien propio.
- d) Los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose a este el valor del suelo al momento del reembolso. Es de observar que en este caso aparentemente estaríamos ante un bien mixto, propio en cuanto al predio, y social en lo referente a la fábrica levantada sobre el predio. Sin embargo, por seguridad jurídica y para no crear incertidumbre de estar ante parte de un bien que sea propio y parte que no lo sea, existe la presente regla de considerar social a estos edificios.

2.2.2.2.3. Facultades de los cónyuges sobre los bienes sociales

➤ Administración

Respecto de la facultad de administración de los cónyuges Código Civil lo regula la siguiente manera:

- ✓ Administración común del patrimonio social, se encuentra regulada en el artículo 313° y expresa lo siguiente: Corresponde a ambos cónyuges la administración del patrimonio social. Sin embargo, cualquiera de ellos puede facultar al otro para que asuma exclusivamente dicha administración respecto de todos o de algunos de los bienes. En este caso, el cónyuge administrador indemnizara al otro por los daños y perjuicios que sufra a consecuencia de actos dolosos o culposos.

- ✓ Administración de bienes sociales y propios por el otro cónyuge, regulada en el artículo 314° y señala lo siguiente: La administración de los bienes de la sociedad y de los propios de uno de los cónyuges corresponde al otro en los casos del artículo 294, incisos 1 y 2. Si uno de los cónyuges ha abandonado el hogar, corresponde al otro la administración de los bienes sociales.

El común derecho de administración de los bienes sociales tiene una excepción, cuando se ignora su paradero, se encuentra en un lugar remoto o ha abandonado el hogar. En todos estos supuestos, el otro cónyuge administra los bienes sociales de los que depende el sostenimiento del hogar.

2.2.2.3. Régimen de sociedad de gananciales

La sociedad conyugal se convierte en el titular único de un solo patrimonio. No existen patrimonios de los cónyuges, pues el patrimonio del hombre y la mujer antes de casados, y por lo tanto independientes hasta el momento de contraer

matrimonio, se fusionan a raíz de este en uno solo, no importando la causa o la época en que los bienes fueron adquiridos o contraídos las deudas.

En este régimen todos los bienes, tanto los llevados al matrimonio como los adquiridos por ambos durante la vigencia del matrimonio, tienen el carácter e comunes, responden por las deudas contraídas tanto por el marido como por la mujer, y los bienes existentes al término del régimen después de cubierto el pasivo, se dividen por igual entre los dos cónyuges.

Este régimen halla su fundamento en la idea de que la comunidad de vida que entraña el matrimonio no puede ser circunscrita a la esfera afectiva o moral, sino que debe abarcar la totalidad de los cónyuges. Se señala que la existencia de patrimonios separados implica intereses independientes y aun eventualmente opuestos, lo que daría lugar a un resquebrajamiento de esta unidad de vida, resultando en cuanto a los intereses económicos, que cada cónyuge fuera un extraño para el otro.

Refieren que el matrimonio exige una plena comunidad de vida en todo orden de cosas, en tanto que se está ante un proyecto de vida en común, en donde no debería existir lo *tuyo* y lo *mío* pues se trata de dos personas que unen sus vidas para compartir todo, lo bueno y lo malo, y piensan que la existencia de patrimonios separados puede introducir un elemento de desavenencia y por qué no de confrontación.

2.2.3. EL CONTRATO DE COMPRA VENTA

2.2.3.1. Definición

La compraventa es el contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente. Es un contrato consensual, bilateral, oneroso, generalmente conmutativo, y sirve para transmitir el dominio. Son requisitos de este contrato un objeto (cierto, lícito y determinado), un precio y una causa.

2.2.3.2. Características del contrato de compra venta

Miranda¹² señala como características del contrato de compra venta las siguientes:

1. Es un contrato nominado: Desde el primer cuerpo jurídico que rigió en nuestro país, se ha regulado el contrato de compraventa, el que ha estado relacionado desde siempre a las obligaciones recíprocas de entrega del bien y pago del dinero.
2. Es un contrato típico: En tanto es la ley la que individualiza a este tipo de contrato a través de una serie de elementos y datos peculiares, y al conjunto, así descrito, lo valora y le atribuye una concreta regulación jurídica unitaria.
3. Es un contrato consensual: ya que se celebra con el solo consentimiento de las partes, y toda formalidad que se desee seguir será porque las partes decidan imponérsela, pero no porque la ley lo exija.
4. Es un contrato de ejecución inmediata: ya que conforme al artículo 1552 del Código Civil, el vendedor está obligado a entregar el bien inmediatamente después de celebrado el contrato y el comprador tiene, en virtud del artículo 1558, la obligación de pagar el precio al contado al momento de la entrega del bien. Pero también puede tratarse de un contrato de ejecución diferida, si las partes así lo han pactado, ya que las normas mencionadas son de carácter dispositivo y no imperativo.
5. Es un contrato de cambio y de disposición, ya que su principal función es la circulación de la riqueza; asimismo, es de disposición porque el vendedor tiene la obligación de transferir la propiedad del bien al comprador, obteniendo a cambio la correspondiente contraprestación.
6. Es un contrato constitutivo: ya que constituye una relación jurídica, aunque puede ser modificativo, pero nunca uno extintivo.

¹² MIRANDA ENRIQUEZ, Cesar Williams James. (2017). Tesis: Motivos determinantes para la aplicación de la resolución en el contrato de compraventa de bien ajeno. Trujillo. Págs. 55-57.

7. Es un contrato bilateral: también llamado sinalagmático, o con prestaciones recíprocas, ya que ambas partes quedan recíprocamente obligadas.
8. Es un contrato oneroso: por cuanto se realiza mediante un pago de dinero.

2.2.3.3. La compra venta del bien ajeno

Miranda¹³ señala: *“la venta del bien ajeno constituye un contrato de compraventa mediante el cual el vendedor se obliga a transmitir la propiedad de un bien al comprador. La única particularidad de este contrato radica en que el bien materia de la transferencia, no pertenece al vendedor al momento de la celebración del contrato. Siendo así un acto jurídico, bilateral, válido, sancionado con la ineficacia, no produce la inmediata transferencia de propiedad, por medio del cual, el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien, del que no es propietario al momento de celebrarse el contrato, a favor de otra, llamada comprador, quien conoce o no de la ajenidad del mismo, a cambio de una contraprestación, el precio, de manera diferida, a un plazo determinado o indeterminado, hasta que suceda algún supuesto de convalidación, momento en el cual adquiere todos los efectos jurídicos de una compraventa común y corriente”.*

2.2.4. ACTO JURÍDICO

2.2.4.1. Definición:

El acto jurídico es el acto humano, lícito, con manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas¹⁴.

En toda norma que regula un acto jurídico se encuentra previsto hipotéticamente un supuesto de hecho complejo integrado por un comportamiento humano (acción

¹³ MIRANDA ENRIQUEZ, Cesar Williams James. (2017). Tesis: Motivos determinantes para la aplicación de la resolución en el contrato de compraventa de bien ajeno. Trujillo. Pág. 63.

¹⁴ BETTI, Emilio. (1959). Teoría General del Negocio Jurídico, Madrid, España, Revista de Derecho Privado. Pág. 51. MESSINEO, Francesco. (1979). Derecho Civil Y Comercial. Argentina. EJEI tomo II. Pág. 332.

u omisión), voluntario, lícito, y que el agente haya querido el acto y haya querido sus efectos, a este supuesto la norma le atribuye, mediante un vínculo de deber ser, el efecto consistente en crear una relación jurídica o en regularla, modificarla o extinguirla.

La sola voluntariedad del acto no es suficiente, como sucede en los actos meramente lícitos, para que se produzca el efecto jurídico, sino es innecesario que el sujeto haya querido también los efectos del acto. Es decir, debe haber: voluntad y “el querer”.

El Artículo 140º del Código Civil regula al acto jurídico de la siguiente manera:

“El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas”.

Sobre la manifestación de la voluntad es importante tener en cuenta lo indicado por Martínez Carranza¹⁵, el cual expresa que esta debe realizarse de alguna forma (expresa o tácitamente) o bien por el silencio, o inducirse por alguna presunción de la ley, para que el derecho pueda tener en cuenta la voluntad esta.

El objetivo que busca un determinado acto jurídico es regular acciones que manifiestan los sujetos en sus relaciones interpersonales dentro del contexto en el que se desarrollan. Teniendo como objeto, al contenido de dicho acto orientado a poder ser un derecho o una cosa física de la cual pueda ser posible su realización, este dentro de la ley y que sea determinable, no siendo contrario a las buenas costumbres ni a derechos que atenten contra terceros¹⁶.

2.2.4.2. Requisitos de validez del acto jurídico.

¹⁵ Martínez Carranza, Eduardo. (1945). *La forma en los Actos Jurídicos*. En el boletín del Instituto de Derecho Civil de la Universidad de Córdoba. Año X, N° 01. Pág. 245.

¹⁶ VÁSQUEZ MACHICAO, Edwin Alberto. (2019). Tesis: “Fundamentos jurídicos para declarar nulos los actos de disposición unilateral de una sociedad de gananciales en la transferencia de bienes inmuebles en el sistema jurídico civil peruano”.

Son todas aquellas condiciones que deben cumplir tanto los elementos como los presupuestos, para que el acto jurídico formado por la concurrencia de los mismos, pueda producir válidamente sus efectos jurídicos¹⁷.

El Artículo 140º del Código Civil regula además que para la validez del acto jurídico se requiere:

1.- Agente capaz.

La capacidad es la aptitud legal de una persona para ser sujeto de derechos y obligaciones, o como la facultad o posibilidad de que esta persona pueda ejercitar sus derechos y cumplir sus obligaciones por sí misma¹⁸.

El expediente N° 2352-92 LIMA¹⁹, nos señala al respecto lo siguiente: *“el Código Civil establece como requisito esencial para la validez de un acto jurídico, en primer lugar agente capaz, esto es, que los sujetos que intervienen sean personas que gocen de lucidez mental que les permita discernir sobre los alcances de los actos que realicen”*.

2.- Objeto física y jurídicamente posible.

La exigencia de la posibilidad física o jurídica para la validez del acto jurídico, implica que el bien esté dentro del comercio y alcance de los individuos.

Quico Pilco²⁰ explica éste requisito dividiéndolo de la siguiente manera:

- ✓ Posibilidad física del objeto: El objeto materialmente debe de existir y sobre todo debe de estar al alcance fáctica de los sujetos que celebran el negocio

¹⁷ TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. (2002) Acto Jurídico, negocio Jurídico y contrato, Primera Edición, Editorial Jurídica Grijley, Lima. Pág. 37-38.

¹⁸ GARCÍA VILLEGAS, Eduardo. (2007). La Tutela de la Propia Incapacidad, Primera Edición, Universidad Nacional Autónoma de México. México. Pág. 23.

¹⁹ Expediente N° 2352-92-LIMA, Gaceta Jurídica, N° 35, Pág. 5-A.

²⁰ QUICO PILCO, Raúl Adolfo. (2016). Tesis: Efectos de la legitimación contractual como uno de los requisitos de validez del acto jurídico en el código civil peruano. Arequipa. Pág. 38.

jurídico, no debe de ser un objeto físicamente imposible; por ejemplo, un objeto materialmente imposible sería que se celebre la compraventa de la estrella “el sol”. Para determinar la posibilidad física del objeto, éste debe ser cuantificable y poder además ser individualizado.

- ✓ Posibilidad jurídica del objeto: El objeto debe de estar regulada dentro de ordenamiento jurídico y recaer una legislación sobre ella, existir un supuesto de hecho donde se adecue la autonomía privada, esto, para que sea materia de celebración del negocio jurídico, sino, no se dará.

3.- Fin lícito.

ESPINOZA²¹ sostiene respecto al fin lícito lo siguiente: *“el legislador civil nos explica que “fin lícito” - o la finalidad lícita, como preferimos denominar a este requisito- consiste en la orientación que se da a la manifestación de voluntad para que esta, partiendo del motivo del o de los celebrantes se dirija, directa y reflexivamente, a la producción de efectos jurídicos, vale decir, a la creación de una relación jurídica y normarla, así como a normar su regulación, su modificación o su extinción”.*

Este requisito refiere que el acto jurídico debe de cumplir con lo establecido en el ordenamiento jurídico, estar dentro de los lineamientos y parámetros de éste, y no debe de estar prohibido.

Si bien la ley no ha fijado un criterio exacto respecto de a lo que se entiende como ilicitud, sin embargo la Casación 353-2015 LIMA NORTE al respecto sostiene *que: el acto debe abstenerse de toda violencia tanto a las cosas como a las personas, abstenerse de todo fraude (acto irregular y doloso destinado a perjudicar a otra persona); abstenerse de todo acto que exija cierta fuerza o habilidad que no es*

²¹ ESPINOZA ESPINOZA, Juan, La Invalidez e Ineficacia del Acto Jurídico en la jurisprudencia, Primera Edición, Gaceta Jurídica, Lima, 2008, Pág. 42.

*poseído en el grado requerido; y, ejercer una vigilancia suficiente sobre las cosas peligrosas que de poseen, o personas que están bajo su guarda*²² .

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

Las formas prescritas de la ley pueden ser solemnes y no solemnes, entendiéndose las solemnes como aquella forma impuesta por la ley y las no solemnes como aquella forma voluntaria impuesta por las partes que puede derivar del contrato o de declaración universal.

2.2.5. LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO

2.2.5.1. Definición

La nulidad es una sanción prevista por el ordenamiento jurídico, mediante el cual se castiga al acto jurídico que ha incurrido en algún vicio insubsanable en su formación, con ello se impide a éste producir sus efectos desde el mismo momento de la formación del acto.

Palacios²³ sostiene al respecto: “(...) es cierto, la nulidad se produce por contravención a normas imperativas, pero sumado a esto debe también decirse que la nulidad es un mecanismo de control del mismo orden para excluir de la tutela pretendida, a los intentos prácticos que contengan intereses transgresores de los valores que el ordenamiento protege”.

Para que una norma o acto sean nulos se necesita contar con una declaración de nulidad, expresa o tácita y que el vicio que lo afecta sea coexistente a la celebración del mismo. Tiene como fundamento proteger intereses que resultan vulnerados debido a que no se cumplen las prescripciones legales al celebrarse un acto jurídico o dictarse una norma. Acto administrativo o judicial²⁴.

²²CAS.N°2293-2001-LIMA.

[http://datoonline.gacetajuridica.com.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates\\$fn=default.html](http://datoonline.gacetajuridica.com.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates$fn=default.html).

²³ PALACIOS MARTÍNEZ, Eric. (2002) La nulidad del Negocio Jurídico, Primera Edición, Jurista Editores. Lima. Págs. 98-99.

²⁴ BRICEÑO V. Gabriela. Acto jurídico. <https://www.euston96.com/acto-juridico/>

2.2.3.1. Causales de nulidad del acto jurídico

El artículo 219° señala las causales de nulidad del acto jurídico, y son las siguientes:

1. Falta de manifestación de voluntad del agente.

Ésta primera causal de nulidad está referida a la circunstancia de que en un determinado supuesto no exista realmente manifestación de voluntad del declarante. En otras palabras, se trata de un verdadero supuesto de nulidad del negocio por ausencia de uno de sus elementos, en este caso la Declaración de Voluntad.

Marcial Rubio sostiene que: “la falta de manifestación de voluntad del agente constituye una carencia esencial en la configuración del acto. Es una cosa intrínseca de nulidad perfectamente encuadrada en la teoría.

Taboada²⁵ considera como supuestos de ésta primera causal de nulidad los siguientes:

- *Incapacidad Natural*: son todos aquellos supuestos en que por una causa pasajera el sujeto se encuentra privado de discernimiento, de forma tal que la declaración de voluntad que haya podido emitir, aun cuando tenga un contenido declaratorio, no será una verdadera declaración de voluntad por no existir la voluntad de declarar. Todos estos supuestos en que falte la voluntad de declarar, por estar ausente la voluntad del acto externo, son denominados en la Doctrina como casos de Incapacidad Natural.

- *Error en la Declaración*: el Error en la Declaración llamado también Error Obstativo, es aquel que consiste en un lapsus linguae, esto es, una discrepancia inconsciente entre la voluntad declarada y la voluntad interna del sujeto. En este supuesto, como es obvio, aun cuando hay voluntad de declarar, falta una verdadera voluntad declarada, por cuanto el sujeto por un error ha declarado en forma inconsciente una voluntad distinta a la verdadera,

²⁵ TABOADA, Lizardo. Causales de nulidad del acto jurídico. Comentarios al Código Civil. Themis. Pág. 72.

imponiéndose, en puridad de términos, como sanción la nulidad del negocio jurídico. Sin embargo, en vista que nuestro Código Civil ha asimilado el Error en la Declaración al Error Dirimente o Error Vicio, estableciendo como sanción la anulabilidad, no podemos incluir dentro de esta primera causal de nulidad al error en la declaración, aun cuando es la sanción que le correspondería en sentido estricto.

- *Declaración hecha en Broma:* la Declaración hecha en Broma es aquella que el sujeto realiza con fines teatrales, didácticos, jactancia, cortesía o en broma propiamente dicha, y que para algunos autores consiste en un verdadero caso de discrepancia entre la voluntad interna y la voluntad declarada.
- *Violencia:* en los casos de negocio jurídico celebrado con Violencia, falta también una verdadera declaración de voluntad, por cuanto no concurre la voluntad de declarar, al estar ausente igualmente la voluntad del acto externo.

Quico²⁶ por su parte, señala que: los supuestos que son considerados como falta de declaración de voluntad son: las declaraciones hechas en broma, las declaraciones hechas en actuaciones teatrales o afines, el error obstativo, la ausencia de declaración, la capacidad natural (o de entender o querer).

2. Incapacidad Absoluta

La segunda causal de nulidad está referida al supuesto de que el sujeto sea incapaz absoluto, es decir el sujeto no tiene la aptitud absoluta para ejercitar y adquirir sus derechos y cumplir sus obligaciones por sí mismo. Salvo lo dispuesto en el artículo 1358°.

3. Objeto Física o Jurídicamente Imposible o Indeterminable

²⁶ QUICO PILCO, Raúl Adolfo. (2016). Tesis: Efectos de la legitimación contractual como uno de los requisitos de validez del acto jurídico en el código civil peruano. Arequipa. Pág. 61.

La imposibilidad física del objeto supone la imposibilidad de la existencia de la relación jurídica; su no factibilidad de realización²⁷.

No será un objeto física o jurídicamente posible si el bien estuviera fuera del comercio y la actividad económica. La posibilidad jurídica está referida a la conformidad de la relación jurídica con el ordenamiento jurídico²⁸. El causal de nulidad por fin ilícito se entiende como aquel acto jurídico cuya causa, en su aspecto subjetivo y objetivo, es ilícito por contravenir las normas que interesan al orden público o a las buenas costumbres.

4. Fin ilícito

A decir de Ferri²⁹, “la causa es lícita cuando no es contraria a ley, a las normas colectivas, al orden público y a las buenas costumbres”.

En la Casación 353-2015 LIMA NORTE al respecto lo siguiente: “Habrá fin ilícito, cuando respetándose aparentemente la forma del acto jurídico, se evidencia la intención de conseguir un efecto prohibido por la ley”.

Taboada³⁰ manifiesta que: “Si bien es cierto que el Código Civil en su artículo 140 dispone en forma expresa que para la validez del acto jurídico se requiere un fin lícito, lo que nos podría llevar a pensar que el Código habría optado por un sistema unitario de la causa, en el sentido que el acto jurídico no sólo requiere de un fin objetivo, sino además de ello de un fin objetivo que no deberá estar viciado por ningún motivo ilícito; en el inciso 4º del artículo 219 sanciona con nulidad únicamente el acto jurídico cuyo fin sea ilícito.

²⁷ SIMEÓN HURTADO, Luis Carlos. (2017). Tesis: La nulidad del acto jurídico en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la comunidad campesina de Cerro De Pasco. Lima Pág. 14.

²⁸ PAZ GUILLÉN, Andrés Gabriel. (2014). Tesis: La acción de nulidad y la impugnación de los acuerdos societarios, legitimación, procesos y caducidad en La Ley General De Sociedades. Lima. Pág. 34.

²⁹ FERRI, Giovanni Battista. El Negocio Jurídico, Traducción y notas de Leysser L. León, Primera Edición, Ara Editores. Lima. 2002. Pág. 220.

³⁰ TABOADA, Lizardo. Causales de nulidad del acto jurídico. Comentarios al Código Civil. Thémis. Pág. 75.

5. Simulación absoluta

Las partes en común acuerdo manifiestan una voluntad, y ésta no es correlativa con su voluntad interna se está hablando entonces de un acto jurídico con simulación absoluta,

6. Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad

Las formas prescritas de la ley pueden ser solemnes y no solemnes.

Lohmann³¹ sostiene que la formalidad solemne tiene que ser establecida mediante el ordenamiento legal mas no puede ser establecida por convenio de las partes; ya que, la nulidad se basa en el principio de legalidad, hacer lo contrario, ésta, se desfiguraría.

7. Cuando la ley lo declara nulo

Simeón³² describe ésta causal como una potestad del legislador pero que tiene que ponerla de manifiesto en los textos legales, si la norma ha previsto nulidad a un acto celebrado, se produce la nulidad, por ello debe interpretarse en el sentido de que se trata de una nulidad expresamente prevista por norma legal preexistente al acto jurídico que se celebra, no obstante, estará prohibido y sancionado con nulidad. Para considerar nulo el acto jurídico se requerirá una declaración legal.

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

Este supuesto de nulidad es conocida como nulidad virtual o tácita, contrario a nulidad "textual o expresa". Es aquella causal de nulidad que no está expresamente prevista o declarada por la norma, sin embargo, se deduce o infiere del contenido de dicho acto jurídico, que contraviene el orden público, las buenas costumbres o las normas.

³¹ LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. (1992). La nulidad manifiesta. Su declaración judicial de oficio. En: *Ius et Veritas*, N°24, Lima. Pág. 541

³² SIMEÓN HURTADO, Luis Carlos. (2017). Tesis: La nulidad del acto jurídico en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la comunidad campesina de Cerro De Pasco. Lima Pág. 15.

2.2.6. PRINCIPIO DE BUENA FE

2.2.6.1. Definición

Se sostiene que la "buena fe" es un principio general y hay que recordar además que los principios jurídicos a diferencia de las normas son "contenido" en oposición a "forma", por lo tanto, puede haber unicidad de contenido y diversidad de funciones según su aplicación concreta (esto se ve en el diferente trato normativo), pero también la "buena fe", suele ser considerada un "principio problemático" llamado a actuar en cada momento de la interpretación³³.

La buena fe en sentido subjetivo pertenece a un sector más amplio y enriquecedor de la experiencia jurídica: el conocimiento³⁴.

El conocer, el ignorar, la duda, la certeza, el error, el dolo, etc., son diversas manifestaciones (en grados y matices) de un único fenómeno denominado conocimiento. Un determinado sujeto puede realizar un comportamiento jurídicamente relevante sobre la base del conocer o no un determinado hecho, manifestada en una circunstancia concreta, que lo predispone a adoptar cierto comportamiento dirigido a fines prácticos inmediatos³⁵. En efecto, si bien la buena fe puede y debe considerarse como un estado de ignorancia o error (momento estructural), la tutela de la buena fe, en cambio, requiere que dicho estado sea justificado sobre la base del criterio de diligencia (momento funcional).

2.2.6.2. La buena fe contractual

La buena fe en los contratos se traduce en la honestidad y lealtad que debe imperar entre las partes. Para ello se exige que se cumpla con lo convenido por las partes en los contratos; y que exista la máxima equidad. En el primer caso, la buena fe consiste en la honestidad necesaria para cumplir con la palabra empeñada; la obligación debe cumplirse, aunque resulte ruinosa para el deudor, o no guarde relación alguna con el

³³ GARRIDO CORDOBERA, Lidia María. La "buena fe" como pauta de interpretación en los contratos. Pág. 1.

³⁴ FALZEA, Angelo. (1985). *Voci di Teoria Generale del Diritto*, Milano, Giuffrè. Pág. 637

³⁵ SIERRA VÁSQUEZ, Guillermo Franklin. (2011). La Insuficiencia de la buena fé para tutelar a los terceros en las adquisiciones a non domino. Lima. Pág. 44-46.

valor de lo que reciba a cambio. Esta posición se fundamenta en que los hombres son libres e iguales; y por consiguiente, los compromisos que contraigan ejerciendo los atributos indicados, son justos. Por otra parte, la vida de los negocios depende, en gran medida, de la seguridad que da la intangibilidad de los contratos. En el segundo caso, la buena fe consiste en que cada contratante busque su propio beneficio, pero respetando leal y honestamente los intereses del otro. Cuando falta ese referente moral, el juez puede modificar el contrato en función de diversos conceptos relacionados con la buena fe, y que se manejan en el derecho moderno: La excesiva onerosidad al contratar o por causa sobreviniente; el abuso del derecho, no ir en contra de un hecho propio; el enriquecimiento sin causa o la frustración de la finalidad del negocio³⁶.

La tesis de la incorporación de la buena fe como requisito del contrato, es, según sus seguidores, no solo moral, sino racional, pues permite a los jueces fallar de acuerdo a la moral, sin necesidad de buscar circunloquios ni de crear nuevos conceptos que, como el de “términos implícitos”, permitan que la buena fe, expulsada por la puerta, reingrese por la ventana. En relación a la falta de predictibilidad que ocasionaría la introducción de la regla de buena fe, según señala esta teoría que, también introduciendo la buena fe, las partes sabrán a qué atenerse y se comportarán según esta regla explícita. Y eso, porque el problema no está en la exigencia de buena fe, sino en cómo actuará la jurisprudencia ya que los problemas surgen generalmente por la actuación arbitraria de la Jurisprudencia y no por causa de la ley³⁷.

2.2.6.3. La buena fe en la adquisición a non domino

En las adquisiciones a *don domino* la buena fe no consiste en la ignorancia de los vicios del título de adquisición (nulidad o anulabilidad), toda vez que los vicios del título adquieren carácter de objetividad, pues, aun en el caso que el adquirente desconozca los vicios del título, no puede adquirir ningún derecho dado que faltaría el denominado

³⁶ VARELA, Edgar. (2017). La buena fe en los contratos. <https://aquisehabladerecho.com/2017/06/19/la-buena-fe-en-los-contratos/>

³⁷ ZUSMAN TINMAN, Shoschana. (2005). La buena fe contractual. *THĒMIS-Revista De Derecho*, (51), 19-30. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/8787>

justo título o título idóneo. La buena fe, más bien, consiste en la ignorancia de contratar con un no titular o con alguien no autorizado por el verdadero titular³⁸.

Al respecto Mengoni³⁹ señala: “elemento constante de todas las fattispecie de adquisición a non domino, asumido por la ley como criterio de justificación de la subordinación del interés del tercero titular del derecho al interés del adquirente, es la buena fe de este último”. Por ello se entiende que la buena fe en los supuestos de adquisición a non domino tiene una connotación específica consistente en el error o ignorancia de contratar con un non dominus con la finalidad de adquirir un determinado derecho subjetivo: la propiedad. Esto se verá más claramente cuando analicemos los supuestos de adquisición a non domino.

2.3. BASE LEGAL

2.3.1. Base legal de la Compraventa

La compra venta en el Código Civil: LIBRO VII

Artículo 1529º.- Definición

Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero.

Artículo 1530º.- Gastos de entrega y transporte

Los gastos de entrega son de cargo del vendedor y los gastos de transporte a un lugar diferente del de cumplimiento son de cargo del comprador, salvo pacto distinto.

Artículo 1531º.- Condiciones del contrato

Si el precio de una transferencia se fija parte en dinero y parte en otro bien, se calificará El contrato de acuerdo con la intención manifiesta de los contratantes, independientemente de la denominación que se le dé.

³⁸ SIERRA VÁSQUEZ, Guillermo Franklin. (2011). La Insuficiencia de la buena fé para tutelar a los terceros en las adquisiciones a non domino. Lima. Pág. 69.

³⁹ MENGONI, Luigi. (2008). *Acquisto “a non domino”*, en *Il Diritto Civile nelle Pagine del Digesto*, a cura di Raffaele Caterina, Torino, UTET. Pág. 163.

Si no consta la intención de las partes, el contrato es de permuta cuando el valor del bien es igual o excede al del dinero; y de compraventa, si es menor.

Artículo 1532º.- Bienes susceptibles de compra – venta

Pueden venderse los bienes existentes o que puedan existir, siempre que sean determinados o susceptibles de determinación y cuya enajenación no este prohibida por la ley.

Artículo 1534º.- Compra venta de bien futuro

En la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia.

Artículo 1536º.- Compra-venta de esperanza incierta

En los casos de los artículos 1534 y 1535, si el comprador asume el riesgo de la existencia del bien, el vendedor tiene derecho a la totalidad del precio aunque no llegue a existir.

Artículo 1537º.- Compromiso de venta de bien ajeno

El contrato por el cual una de las partes se compromete a obtener que la otra adquiera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno, se rige por los artículos 1470, 1471 y 1472.

Artículo 1538º.- Conversión del compromiso de venta de bien ajeno en compra – venta

En el caso del artículo 1537, si la parte que se ha comprometido adquiere después la propiedad del bien, queda obligada en virtud de ese mismo contrato a transferir dicho bien al acreedor, sin que valga pacto en contrario.

Artículo 1539º.- Rescisión del compromiso de venta de bien ajeno

La venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando este adquiera el bien, antes de la

Citación con la demanda.

Artículo 1540º.- Compra-venta de bien parcialmente ajeno

En el caso del artículo 1539, si el bien es parcialmente ajeno, el comprador puede optar entre solicitar la rescisión del contrato o la reducción del precio.

Artículo 1541º.- Efectos de la rescisión

En los casos de rescisión a que se refieren los artículos 1539 y 1540, el vendedor debe restituir al comprador el precio recibido, y pagar la indemnización de daños y perjuicios sufridos.

Debe reembolsar igualmente los gastos, intereses y tributos del contrato efectivamente pagados por el comprador y todas las mejoras introducidas por este.

2.3.2. Base legal de la Nulidad de Acto Jurídico

La nulidad de acto jurídico, se encuentra regulada en el Código Civil de la siguiente manera:

Artículo 219º.- Causales de nulidad

El acto jurídico es nulo:

- 1.- Cuando falta la manifestación de voluntad del agente.
- 2.- Cuando se haya practicado por persona absolutamente incapaz, salvo lo dispuesto en el artículo 1358.
- 3.- Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.
- 4.- Cuando su fin sea ilícito.
- 5.- Cuando adolezca de simulación absoluta.
- 6.- Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

7.- Cuando la ley lo declara nulo.

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

Artículo 220º.- Alegación de la nulidad

La nulidad a que se refiere el artículo 219 puede ser alegada por quienes tengan interés o por el Ministerio Público.

Puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta.

No puede subsanarse por la confirmación.

Artículo 221º.- Causales de anulabilidad

El acto jurídico es anulable:

- 1.- Por incapacidad relativa del agente.
- 2.- Por vicio resultante de error, dolo, violencia o intimidación.
- 3.- Por simulación, cuando el acto real que lo contiene perjudica el derecho de tercero.
- 4.- Cuando la ley lo declara anulable.

Artículo 222º.- Efectos de la nulidad por sentencia

El acto jurídico anulable es nulo desde su celebración, por efecto de la sentencia que lo declare.

Esta nulidad se pronunciará a petición de parte y no puede ser alegada por otras personas que aquellas en cuyo beneficio la establece la ley.

Artículo 223º.- Nulidad de acto plurilateral

En los casos en que intervengan varios agentes y en los que las prestaciones de cada uno de ellos vayan dirigidas a la consecución de un fin común, la nulidad que afecte al vínculo de una sola de las partes no importará la nulidad del acto, salvo que la participación de ella deba considerarse como esencial, de acuerdo con las circunstancias.

Artículo 224º.- Nulidad parcial

La nulidad de una o más de las disposiciones de un acto jurídico no perjudica a las otras, siempre que sean separables.

La nulidad de disposiciones singulares no importa la nulidad del acto cuando estas sean sustituidas por normas imperativas.

La nulidad de la obligación principal conlleva la de las obligaciones accesorias, pero la nulidad de estas no origina la de la obligación principal.

Artículo 225º.- Acto y documento

No debe confundirse el acto con el documento que sirve para probarlo. Puede subsistir el acto, aunque el documento se declare nulo.

Artículo 226º.- Incapacidad en beneficio propio

La incapacidad de una de las partes no puede ser invocada por la otra en su propio beneficio, salvo cuando es indivisible el objeto del derecho de la obligación común.

Artículo 227º.- Anulabilidad por incapacidad relativa

Las obligaciones contraídas por los mayores de dieciséis años y menores de dieciocho son anulables, cuando resultan de actos practicados sin la autorización necesaria.

Artículo 228º.- Repetición del pago al incapaz

Nadie puede repetir lo que pago a un incapaz en virtud de una obligación anulada, sino en la parte que se hubiere convertido en su provecho.

Artículo 229º.- Mala fe del incapaz

Si el incapaz ha procedido de mala fe ocultando su incapacidad para inducir a la celebración del acto, ni el, ni sus herederos o cesionarios, pueden alegar la nulidad.

2.4. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BASICOS

▪ **Sociedad Conyugal**

La sociedad conyugal se forma entre dos personas y nace con el matrimonio, en este el patrimonio está integrado por activos y pasivos destinados a repartirse entre los cónyuges por partes iguales al momento de la disolución de la sociedad.

▪ **Acto Jurídico**

Un acto jurídico, en este sentido, constituye una acción que se lleva a cabo de manera consciente y de forma voluntaria con el propósito de establecer vínculos jurídicos entre varias personas para crear, modificar o extinguir determinados derechos. En otras palabras, puede decirse que un acto jurídico es una manifestación de voluntad cuyo fin es provocar consecuencias de derecho. Estos resultados son reconocidos por medio del ordenamiento jurídico.

▪ **Nulidad de Acto Jurídico**

Es la sanción legal que priva a un acto jurídico de sus efectos normales, a raíz de una causa (defecto o vicio) existente en el momento de su celebración. La nulidad es una sanción civil que se aplica exclusivamente los actos jurídicos.

▪ **Compraventa**

El contrato de compraventa es el acto mediante el cual una persona denominada vendedor, se obliga a transferirle a otro denominado comprador, la propiedad de un bien a cambio del pago de su precio en dinero.

▪ **Buena Fe Contractual.**

La buena fe puede ser concebida como un principio general del derecho privado, que *remite* a un conjunto de directivas que no han sido expresadas en el acuerdo contractual, relativas a la lealtad, honestidad y consideración recíproca que las partes contratantes pueden razonablemente esperar en su comportamiento mutuo, en atención a la especial relación que se ha formado entre ellas en virtud del contrato. El

cumplimiento de ese conjunto de directivas presupone satisfacer un específico estándar de conducta, de manera tal que a través del establecimiento de la buena fe contractual como elemento constitutivo de la relación obligatoria, el derecho impone la observancia de un determinado estándar de comportamiento que debe ser cumplido por las partes contratantes durante todo el desarrollo de la relación contractual, desde su más básica gestación hasta su completa y total disolución.

2.5. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

2.5.1. Problema General

- ¿En la Casación N° 353-2015 LIMA NORTE sobre nulidad de acto jurídico por disposición unilateral de los bienes conyugales, es suficiente la buena fe contractual para considerar válido dicho contrato?

2.5.2. Problemas Específicos

- ¿Es válida la disposición unilateralmente de un cónyuge de un bien social?
- ¿La buena fe contractual valida efectivamente un contrato?
- ¿Existe una norma en el ordenamiento jurídico peruano o en el derecho comparado que regule de manera expresa la disposición de un bien social por parte de un cónyuge.

2.6. OBJETIVOS.

2.6.1. OBJETIVO GENERAL:

Determinar si la Casación N° 353-2015 LIMA NORTE sobre nulidad de acto jurídico por disposición unilateral de los bienes conyugales, es suficiente la buena fe contractual para considerar válido dicho contrato.

2.6.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

Determinar si es válido la disposición unilateralmente de un cónyuge de un bien social.

Determinar si la buena fe contractual valida efectivamente un contrato.

Determinar si existe una norma en el ordenamiento jurídico peruano o en el derecho comparado que regule de manera expresa la disposición de un bien social por parte de un cónyuge.

2.7. VARIABLES.

2.5.1. Identificación de las variables

- VARIABLE INDEPENDIENTE

Nulidad de acto jurídico por disposición unilateral de los bienes conyugales.

VARIABLE DEPENDIENTE:

Buena fe contractual para considerar válido dicho contrato

2.8. SUPUESTOS

2.8.1. SUPUESTO GENERAL:

En la Casación N° 353-2015 LIMA NORTE sobre nulidad de acto jurídico por disposición unilateral de los bienes conyugales, es suficiente la buena fe contractual para considerar válido dicho contrato.

2.8.2. SUPUESTOS ESPECÍFICOS:

No es válido la disposición unilateralmente de un cónyuge de un bien social.

La buena fe contractual valida efectivamente un contrato.

No existe una norma en el ordenamiento jurídico peruano o en el derecho comparado que regule de manera expresa la disposición de un bien social por parte de un cónyuge.

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

3.1. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN.

La presente investigación se enmarca dentro del nivel de investigación Descriptiva – Explicativo de tipo socio-jurídico.

3.2. MUESTRA.

La muestra de estudio estuvo constituida por la Sentencia recaída en la Casación N° 353-2015 LIMA NORTE, sobre nulidad de acto jurídico por disposición unilateral de los bienes conyugales.

3.3. TÉCNICA E INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS.

3.3.1. La técnica a utilizarse en el presente trabajo de investigación son las que a continuación se detallan:

ANÁLISIS DOCUMENTAL, con esta técnica se obtendrá la información sobre la Casación N° 353-2015 LIMA NORTE, sobre nulidad de acto jurídico.

3.3.2. El instrumento utilizado fue:

FICHA DE RECOLECCIÓN DE DATOS.

3.4. PROCEDIMIENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS.

Para la recolección de datos se realizó las siguientes actividades:

1. Se solicitó la Casación materia de análisis al docente responsable del Programa de Titulación de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la UCP.
2. Se procedió al análisis en la Casación N° 353-2015 LIMA NORTE, desde el punto de vista normativo y legal mediante el método deductivo partiendo desde el marco legal general.

3. Se realizó la elaboración de los resultados encontrados.
4. La recolección de información estuvo a cargo de la autora del método de caso.
5. El procesamiento de la información se realizó mediante el uso de la constitución política del Perú (1993), Código Civil Peruano (1984), Código Procesal Civil y la en la Casación N° 353-2015 LIMA NORTE.
6. Durante toda la recolección de información se aplicaron los principios éticos y valores.

3.5. VALIDEZ Y CONFIABILIDAD DEL ESTUDIO.

Los instrumentos utilizados no fueron sometidos a validez y confiabilidad, por tratarse de instrumentos documentarios, exentos de mediciones y por tratarse de una investigación de tipo descriptivo con la en la Casación N° 353-2015 LIMA NORTE.

3.6. PLAN DE ANÁLISIS, RIGOR Y ÉTICA.

En todo momento de la ejecución del anteproyecto, se aplicó los principios de la ética, así como los valores de la puntualidad, orden y se tuvo en cuenta la confidencialidad, anonimato y privacidad.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

1. En primera línea, la Casación N° 353-2015 LIMA NORTE, respecto a los contratos señala lo siguiente: “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.
2. Sobre la buena fe en los contratos indica que: “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”.
3. En el análisis del caso se trata de determinar si la actuación del comprador se realizó con buena, al haberse acreditado la condición de casado del vendedor con la demandante, por lo cual, 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.
4. La Sala determina: 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.
5. Para determinar la buena fe del comprador, la Sala toma en consideración los documentos presentados en el proceso y al respecto observa: que 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 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.

6. Finalmente, la Sala declara **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: **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 Huamani**.

CAPITULO V

DISCUSIÓN

En la Casación N° 2167-2015-Puno sobre Nulidad de Acto Jurídico la Corte Suprema resolvió que el artículo 315 del Código Civil es una norma de orden público, por lo que su vulneración acarrea la declaración de nulidad en aplicación al 219 inciso 8 del Código Civil concordado con el artículo V del Título Preliminar del mismo cuerpo legal, finalizó señalando que no se puede acudir al artículo 2014 del Código Civil, pues la compradora demandada no llegó a registrar su adquisición; mientras que en la casación materia de análisis el Supremo Tribunal se amparó en el principio de la buena fe contractual prevista en el artículo 1362 del Código sustantivo, casó la sentencia de vista, declarándola nula, revocó la sentencia de primera instancia y reformándola declaró INFUNDADA la demanda.

En la Casación Nª 1459-2015-Lima Sur sobre Nulidad de Acto Jurídico la Corte Suprema, resolvió aplicando el principio de fe pública registral del artículo 2014 del Código Civil y decretó que el contrato no se encontraba afecto a ningún supuesto de nulidad, dado que el comprador obró con total buena fe e inscribió su derecho en el registro respectivo; mientras que en la casación materia de análisis el Supremo Tribunal se amparó en el principio de la buena fe contractual prevista en el artículo 1362 del Código sustantivo, casó la sentencia de vista, declarándola nula, revocó la sentencia de primera instancia y reformándola declaró INFUNDADA la demanda.

En la Casación N° 1375-2015-Puno sobre Nulidad de Acto Jurídico la Corte Suprema resolvió indicando que tanto la vendedora como los compradores conocían que el bien era uno de naturaleza social, por lo que se declaró la nulidad, al verificarse una actuación contraria al artículo 315 del Código Civil; mientras que en la casación materia de análisis el Supremo Tribunal se amparó en el principio de la buena fe contractual prevista en el artículo 1362 del Código sustantivo, casó la sentencia de vista, declarándola nula, revocó la sentencia de primera instancia y reformándola declaró INFUNDADA la demanda.

En la Casación 381-2015, Lima Norte sobre Nulidad de Acto Jurídico la Corte Suprema resolvió fundado el recurso de casación interpuesto por el demandado basándose en la disposición de bienes sociales sin la intervención de uno de los cónyuges es un supuesto de ineficacia y no de nulidad del acto jurídico, ello en virtud, que posee los elementos esenciales y presupuestos de validez, pero que no llega a producir sus

efectos. Art. 161, 292 y 315 del Código Civil; mientras que en la casación materia de análisis el Supremo Tribunal se amparó en el principio de la buena fe contractual prevista en el artículo 1362 del Código sustantivo, casó la sentencia de vista, declarándola nula, revocó la sentencia de primera instancia y reformándola declaró INFUNDADA la demanda.

En la Casación N° 1375-2015, Puno sobre Nulidad de Acto Jurídico la Corte Suprema resolvió indicando que en los autos no solo se ha probado que el acto jurídico cuestionado en la demanda fue celebrado en términos incompatibles con la regla de legitimación contenida en el artículo 315 del Código Civil, pues fue celebrado por quien carecía de tal calidad para vender -por lo menos para hacerlo en forma exclusiva-, sino también que fue celebrado con la intención de burlar lo previsto en dicho artículo, por lo que se determina que, en este caso específico, la voluntad de las partes estuvo claramente encaminada por un interés contrario al ordenamiento jurídico, configurando así la causal de nulidad prevista en el artículo 219, inciso 4, del Código Civil (cuando su fin sea ilícito); mientras que en la casación materia de análisis el Supremo Tribunal se amparó en el principio de la buena fe contractual prevista en el artículo 1362 del Código sustantivo, casó la sentencia de vista, declarándola nula, revocó la sentencia de primera instancia y reformándola declaró INFUNDADA la demanda.

En la Casación N° 2289-2017, Lima Sur sobre Nulidad de Acto Jurídico la Sala Superior resolvió ingresando el análisis respecto a la necesidad de que los actos de disposición sobre un bien sujeto de régimen de sociedad de gananciales sean adoptados por ambos cónyuges, no evalúa ni determina si a consecuencia de ello debe ampararse la causales denunciadas, sino que por el contrario, resuelve la nulidad del acto jurídico cuestionado en mérito al fin ilícito y la trasgresión del orden público, esto es, una causal distinta a la que sustentó en la demanda y que no fue materia de debate dentro del presente proceso, evidenciando una flagrante afectación del principio de congruencia procesal y del deber de motivación contemplados en el inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil e inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú); mientras que en la casación materia de análisis el Supremo Tribunal se amparó en el principio de la buena fe contractual prevista en el artículo 1362 del Código sustantivo, casó la sentencia de vista, declarándola nula, revocó la sentencia de primera instancia y reformándola declaró INFUNDADA la demanda.

CAPITULO VI

CONCLUSIONES

1. Es suficiente comprobar la buena fe contractual para considerar válido el contrato de compraventa de bien conyugal celebrado solo por uno de los cónyuges, ello apreciando de manera conjunta una serie de medios probatorios que acreditan las circunstancias en las que se celebró el contrato, la legítima posesión del comprador y la actitud de la demandante y su codemandado el vendedor, para pretender la nulidad del acto jurídico después de casi 10 años de su celebración.
2. Si bien para disponer de un bien conyugal, deben intervenir ambos cónyuges, es eficaz excepcionalmente la disposición unilateralmente de un cónyuge de un bien social; debido que el contrato de transferencia de derechos y acciones fue celebrado íntegramente bajo los parámetros de validez del acto jurídico, previstos en el artículo 140 del Código Civil, debiendo nuevamente resaltar que el transferente lo hizo en pleno uso de sus facultades mentales, 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, denunciando fin ilícito y la forma prescrita conforme al estado, situación y circunstancia del referido lote.
3. La buena fe contractual válida efectivamente el contrato, como en el presente caso el comprador Víctor David Aguilar Huamani confió en la titularidad exclusiva de su vendedor, en base a los documentos antes mencionados, por tanto el comprador en la etapa pre contractual, contractual y post contractual obró de buena fe, pues 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 la demandante, por lo que la Sala declara que el contrato de compraventa es válido.

4. No existe una norma en el ordenamiento jurídico peruano o en el derecho comparado que regule de manera expresa la disposición de un bien social por parte de un cónyuge, por lo que cada caso concreto se tiene que analizar, interpretar y resolver en base al caudal probatorio presentado por las partes, haciendo una interpretación sistemática de la norma.

CAPITULO VII

RECOMENDACIONES

1. Antes de la celebración del acto jurídico de compraventa de un bien, se recomienda hacer un estudio de títulos y de los antecedentes registrales, para comprobar si se trata de un bien propio o de un bien conyugal.
2. El Notario y el comprador no deben guiarse por lo que en el DNI del vendedor figura como soltero, sino que se debe preguntarle su verdadero estado civil, para que tratarse de un bien sujeto al régimen de gananciales, intervengan ambos cónyuges y evitar futuros conflictos sobre nulidad de acto jurídico.
3. Los órganos jurisdiccionales en casos similares deben analizar minuciosamente cada caso concreto antes de aplicar la ley de manera literal, con la finalidad de no afectar derechos fundamentales del accionante, que busca tutela jurisdiccional efectiva, evitando así conductas fraudulentas de personas que después de transferir un bien, pretenden recuperarlo acudiendo a la acción de nulidad de acto jurídico.

CAPITULO VIII.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

DE SENTENCIAS CASATORIAS:

Casación N° 2167-2015-Puno. Nulidad de Acto Jurídico.

Casación N° 1459-2015-Lima Sur. Nulidad de Acto Jurídico.

Casación N° 1375-2015-Puno. Nulidad de acto jurídico.

Casación 381-2015, Lima Norte. Nulidad de Acto Jurídico.

Casación N° 1375-2015, Puno. Nulidad de Acto Jurídico.

Casación N° 2289-2017, Lima Sur. Nulidad de Acto Jurídico.

DE TESIS:

QUICO PILCO, Raúl Adolfo. (2016). Tesis: Efectos de la legitimación contractual como uno de los requisitos de validez del acto jurídico en el código civil peruano. Arequipa. Pág. 61.

MIRANDA ENRÍQUEZ, Cesar Williams James. (2017). Tesis: Motivos determinantes para la aplicación de la resolución en el contrato de compraventa de bien ajeno. Trujillo. Págs. 55, 57, 63.

DE LOS LIBROS:

1. Autores:

Autor: SIERRA VÁSQUEZ, Guillermo Franklin. (2011). La Insuficiencia de la buena fé para tutelar a los terceros en las adquisiciones a non domino. Lima. Pág. 44, 46, 69.

Autor: MENGONI, Luigi. (2008). Acquisito “a non domino”, en Il Diritto Civile nelle Pagine del Digesto, a cura di Raffaele Caterina, Torino, UTET. Pág. 163.

Autor: GARRIDO CORDOBERA, Lidia María. La “buena fe” como pauta de interpretación en los contratos. Pág. 1.

Autor: FALZEA, Ángelo. (1985). Voci di Teoría General del Diritto, Milano, Giuffré. Pág. 637

Autor: LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. (1992). La nulidad manifiesta. Su declaración judicial de oficio. En: *Ius et Veritas*, N°24, Lima. Pág. 541

Autor: SIMEÓN HURTADO, Luis Carlos. (2017). Tesis: La nulidad del acto jurídico en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la comunidad campesina de Cerro De Pasco. Lima Pág. 14 - 15.

Autor: FUKUYAMA, Francis. *Confianza*. Buenos Aires: Atlántida, 1996, pp.85-86.
Pág. 5

Autor: PAZ GUILLÉN, Andrés Gabriel. (2014). Tesis: La acción de nulidad y la impugnación de los acuerdos societarios, legitimación, procesos y caducidad en La Ley General De Sociedades. Lima. Pág. 34.

Autor: FERRI, Giovanni Battista. *El Negocio Jurídico, Traducción y notas de Ley ser L. León*, Primera Edición, Ara Editores. Lima. 2002. Pág. 220.

Autor: TABOADA, Lizardo. *Causales de nulidad del acto jurídico. Comentarios al Código Civil*. Themis. Pág. 75.

Autor: ARDILES R., Grecia. (2009). Nulidad de Acto Jurídico. *Anales científicos UNALM*, Vol. 70 N° 3, 2009 Recibido: 11/04/2008. ISSN 0255-0407Págs. 44-45

CODIGO CIVIL Título IX, Nulidad del Acto Jurídico, art. 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229. *Juristas Editores E.I.R.L – Edición 2017*. Pag.81

CODIGO CIVIL Título Compraventa, Artículo 1529, 1530, 1531, 1532, 1534, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541. *Juristas Editores E.I.R.L – Edición 2017*. Pag.348 – 350.

Autor: MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto. *Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus Contornos Constitucionales*. *Foro jurídico*. Pág. 97,98

Autor: CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand. *Derechos Reales*, Tomo II. Pág. 585

Autor: AGUILAR LLANOS, Benjamín. *Régimen patrimonial del matrimonio*. Pág. 313, 315.

Diálogo con la Jurisprudencia, *Revista N° 182*, Noviembre 2013, “sobre la renuncia y otras formas de extinción de la propiedad por Gunther Hernán Gonzáles Barrón”, pág. 33

DE PÁGINA WEB:

VARELA, Edgar. (2017). La buena fe en los contratos. <https://aquisehabladorecho.com/2017/06/19/la-buena-fe-en-los-contratos>.

ZUSMAN TINMAN, Shoschana. (2005). La buena fe contractual. THÉMIS-Revista De Derecho, (51), 19-30. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/8787>.

BRICEÑO V. Gabriela. Acto jurídico. <https://www.euston96.com/acto-juridico>.

[http://datoonline.gacetajuridica.com.pe/CLP/contenidos.dii?f=templates\\$fn=default.html](http://datoonline.gacetajuridica.com.pe/CLP/contenidos.dii?f=templates$fn=default.html).

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA

METODO DEL CASO: PRINCIPIO DE LA BUENA EN LA CELEBRACIÓN DEL ACTO JURÍDICO, CASACION N° 353-2015 LIMA NORTE.

AUTORA: MOYA AGUILAR, Selva Idalia.

PROBLEMA	OBJETIVOS	SUPUESTOS	VARIABLE	INDICADORES	METODOLOGIA
<p>General: ¿En la Casación N° 353-2015 LIMA NORTE sobre nulidad de acto jurídico por disposición unilateral de los bienes conyugales, es suficiente la buena fe contractual para considerar válido dicho contrato?</p> <p>Específicos:</p>	<p>General: Determinar si la Casación N° 353-2015 LIMA NORTE sobre nulidad de acto jurídico por disposición unilateral de los bienes conyugales, es suficiente la buena fe contractual para considerar válido dicho contrato.</p> <p>Específicos:</p>	<p>General: En la Casación N° 353-2015 LIMA NORTE sobre nulidad de acto jurídico por disposición unilateral de los bienes conyugales, es suficiente la buena fe contractual para considerar válido dicho contrato.</p> <p>Específicos:</p>	<p>Variable Independiente: Nulidad de acto jurídico por disposición unilateral de los bienes conyugales.</p> <p>Variable Dependiente: Buena fe contractual para considerar válido dicho contrato</p>	<p>Contratos de compraventa de bien social, con la intervención de un solo cónyuge.</p> <p>DNI de personas casadas que figuran como solteras.</p> <p>Demandas de nulidad de acto jurídico por disposición de un cónyuge del bien social.</p>	<p>TIPO DE INVESTIGACIÓN Descriptivo – Explicativo</p> <p>DISEÑO No Experimental</p> <p>MUESTRA Casación N° 353-2015-LIMA NORTE</p> <p>TECNICA</p>

<p>¿Es válido la disposición unilateralmente de un cónyuge de un bien social?</p> <p>¿La buena fe contractual valida efectivamente un contrato?</p> <p>¿Existe una norma en el ordenamiento jurídico peruano o en el derecho comparado que regule de manera expresa la disposición de un bien social por parte de un cónyuge.</p>	<p>Determinar si es válido la disposición unilateralmente de un cónyuge de un bien social.</p> <p>Determinar si la buena fe contractual valida efectivamente un contrato.</p> <p>Determinar si existe una norma en el ordenamiento jurídico peruano o en el derecho comparado que regule de manera expresa la disposición de un bien social por parte de un cónyuge.</p>	<p>No es válido la disposición unilateralmente de un cónyuge de un bien social.</p> <p>La buena fe contractual valida efectivamente un contrato.</p> <p>No existe una norma en el ordenamiento jurídico peruano o en el derecho comparado que regule de manera expresa la disposición de un bien social por parte de un cónyuge.</p>		<p>Racionalidad y congruencia del fallo de la Corte Suprema</p> <p>Análisis de la buena fe contractual en la demanda de nulidad de contrato por disposición unilateral de los bienes conyugales.</p>	<p>Análisis Documental</p> <p>INSTRUMENTO</p> <p>Ficha de recolección de datos.</p>
---	--	--	--	--	--

CASACIÓN N° 353-2015, LIMA NORTE

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 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 Carabayllo" del Distrito de Carabayllo, 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 eriazó 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 Nico demos 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 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, 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:

•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 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:

1. 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.

2. 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.

3. 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 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 mil 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 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. MATERIA 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 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.

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.

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.

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

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 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 obras 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 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[4], 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 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: **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

[1] Torres Vásquez Aníbal “Código Civil Comentarios y Jurisprudencia, Concordancias, Antecedentes, Sumillas Legislación Complementaria, p. 424-julio 2016

[2] Torres Vásquez Aníbal “Código Civil Comentarios y Jurisprudencia, Concordancias, Antecedentes, Sumillas Legislación Complementaria, p. 88-julio 2016

[3] Ordoqui Castilla Gustavo “La Buena Fe Contractual” – Legales Instituto, p. 211-212-año 2015

[4] 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. (..)

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
METODO DE CASO JURIDICO.**

**“PRINCIPIO DE LA BUENA FE EN LA CELEBRACION DEL ACTO
JURIDICO. CASACION N° .353 - 2015 - LIMA NORTE”**

**AUTORA:
SELVA IDALIA MOYA AGUILAR.**

RESUMEN

Con respecto al análisis de la Casación estudiado, esto es, la Casación N° 353 - 2015 - LIMA NORTE se tiene que:

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica por resolución de fecha 24 de noviembre de 2014 declaro procedente el Recurso de Casación interpuesto por Víctor David Aguilar Huamani, en contra el proceso seguido por la demandante Vicentina Inés Félix Mendoza sobre nulidad de acto jurídico, en el cual dicha sala declaro FUNDADO dicho Recurso por las siguientes causales de: 1) Infracción normativa de los artículos 140, 168, 210, 288, 289, 292 y 2001 inciso 4 del código civil.

INTRODUCCION.

El análisis jurídico de La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, que mediante la Casación N° 353 - 2015 - LIMA NORTE, sobre el tema en controversia, Principio De La Buena Fe en la Celebración del Acto Jurídico por parte Víctor David Aguilar Huamani; a la autora de la demanda Vicentina Inés Félix sobre nulidad de acto jurídico del contrato privado de transferencia de acciones y derechos.

En la casación se resuelve la controversia en sede casatoria para determinar si la sentencia de la vista ha sido expedida vulnerando los dispositivos normativos contenidos en los artículos 140, 168, 210, 288, 289, 292 y 2001 inciso 4 del código civil.

Codemandado Víctor David Aguilar Huamani apela la sentencia y con la sentencia de vista confirman la sentencia

INTRODUCCION

ANTECEDENTES	IMPORTANCIA
Sala Superior ha resuelto que no resulta congruente imputar negligencia al recurrente por no verificar el título archivado del padrón de socios de la cooperativa de vivienda de los trabajadores del consejo provincial de lima, la compraventa cuestionada en el proceso fue celebrado entre personas naturales.	Conforme a la normatividad vigente se recomienda al juez que al momento de resolver estos casos, utilice de manera adecuada los artículos materia de análisis.

MARCO REFERENCIAL.



MARCO REFERENCIAL.

Casación N° 2167 - 2015 - PUNO

Demanda de nulidad del acto jurídico tiene como propósito de que se declare la invalidez del contrato de compraventa respecto de un bien social.

La demandante es la responsable de que en la demanda de nulidad del acto jurídico se le declare invalido en contrato de compraventa.

Los demandados tienen la obligación de demostrar que han actuado bajo el principio de la buena fe (artículo 2014 del código civil).

MARCO REFERENCIAL.

CASACION N° 1459-2015-LIMA SUR.

En esta casación la demandante demanda a su esposo y a un tercero con el fin de que se declare la nulidad del contrato celebrado entre ellos.

Atraves de esta casación la Corte Suprema decreto que dicho contrato no esta afectado por ningún supuesto de nulidad; en el cual se comprobó que el comprador actuó bajo el Principio de la Buena Fe regulado en el articulo 2014 del código civil.

Evolución Normativa.

Código Civil Peruano 1852:

Este código se baso en el modelo napoleónico en el cual no incorporo el concepto de acto jurídico; pero si se ocupo de la nulidad de los contratos (articulo 2278 al 2301).

Código Civil Peruano 1936:

Su legislador peruano de 1936 determino que los caracteres de la nulidad eran importantes para identificarlos con el fin de tener un concepto claro de la nulidad en el cual se contemplo 4 casos:

- Nulidad absoluta por incapacidad (art. 1123, inciso 1 del c.c).
- Por el objeto ilícito(art.1123, inciso 2 del c.c).
- Cuando el acto no cumple las formas prescrita por ley(1123, inciso 3 del c.c)
- Cuando la ley declara nulo el acto expresamente(art. 1123, inciso 4 del c.c)

Código Civil Peruano 1984:

Este código distingue la nulidad en sentido estricto y por la nulidad que la ley no asigna efectos juridicos y queridos por las partes.

Se mantuvo el sistema del Código Civil 1936; tuvo encuentra sus antecedentes en la que señala la formación del acto jurídico en sus elementos esenciales que constituyen un requisito de validez.

La causal de nulidad del acto jurídico surge en la celebración del acto jurídico.

Nulidad tiene como finalidad extinguir las relaciones jurídicas.

Las causales de nulidad absoluta se regula en el art. 219 del c.c establecidas en 7 causales.

BASES TEORICAS.

DERECHO DE PROPIEDAD: Es un derecho civil patrimonial mas importante en el cual existe unas garantías de protección y su trasferencias.

Sus atributos o derechos de la propiedad son 4:

- usar.
- disponer.
- Disfrutar.
- reivindicar.

MATRIMONIO y BIENES SOCIALES: Matrimonio es la unión voluntaria de un hombre y una mujer.

Existen derechos y deberes que nacen del matrimonio son de orden personal y económico.

Bienes sociales: es el aspecto patrimonial del matrimonio(sociedad ganancial art. 310 del c.c)

COMPRAVENTA: El contrato de compraventa es el acto mediante el cual una persona denominada vendedor, se obliga a transferirle a otro denominado comprador, la propiedad de un bien a cambio del pago de su precio en dinero.

ACTO JURIDICO:

Constituye una acción que se lleva a cabo de manera consciente y de forma voluntaria con el propósito de establecer vínculos jurídicos entre varias personas para crear, modificar o extinguir determinados derechos. En otras palabras, puede decirse que un acto jurídico es una manifestación de voluntad cuyo fin es provocar consecuencias de derecho. Estos resultados son reconocidos por medio del ordenamiento jurídico.

NULIDAD DEL ACTO JURIDICO:

Es la sanción legal que priva a un acto jurídico de sus efectos normales, a raíz de una causa (defecto o vicio) existente en el momento de su celebración. La nulidad es una sanción civil que se aplica exclusivamente los actos jurídicos.

PRINCIPIO DE LA BUENA FE:

Es la honestidad y la lealtad que debe imperar entre las partes y el cumplimiento de los acuerdos entre las partes en el contrato se debe cumplir.

BASES LEGALES.

CODIGO CIVIL: Compraventa.

Artículo 1529 al 1541.

CODIGO CIVIL: Nulidad de Acto Jurídico.

Artículo 219° al 229.

PROBLEMAS

PROBLEMA GENERAL:

¿En la Casación N° 353-2015 LIMA NORTE sobre nulidad de acto jurídico por disposición unilateral de los bienes conyugales, es suficiente la buena fe contractual para considerar válido dicho contrato?

PROBLEMA ESPECIFICOS:

¿Es válido la disposición unilateralmente de un cónyuge de un bien social?

¿La buena fe contractual valida efectivamente un contrato?

¿Existe una norma en el ordenamiento jurídico peruano o en el derecho comparado que regule de manera expresa la disposición de un bien social por parte de un cónyuge?

OBJETIVOS:

OBJETIVO GENERAL:

Determinar si la Casación N° 353-2015 LIMA NORTE sobre nulidad de acto jurídico por disposición unilateral de los bienes conyugales, es suficiente la buena fe contractual para considerar válido dicho contrato.

OBJETIVOS ESPECIFICOS:

- Determinar si es válido la disposición unilateralmente de un cónyuge de un bien social.
- Determinar si la buena fe contractual valida efectivamente un contrato.
- Determinar si existe una norma en el ordenamiento jurídico peruano o en el derecho comparado que regule de manera expresa la disposición de un bien social por parte de un cónyuge..

VARIABLES.

VARIABLE INDEPENDIENTE:

Nulidad del Acto Jurídico por disposición unilateral de los bienes conyugales.

VARIABLE DEPENDIENTE: Buena Fe contractual para considerar valido dicho contrato.

SUPUESTOS

SUPUESTO GENERAL:

En la Casación N° 353-2015 LIMA NORTE sobre nulidad de acto jurídico por disposición unilateral de los bienes conyugales, es suficiente la buena fe contractual para considerar válido dicho contrato.

SUPUESTO ESPECIFICOS:

- ▶ No es válido la disposición unilateralmente de un cónyuge de un bien social.
- ▶ La buena fe contractual valida efectivamente un contrato.
- ▶ No existe una norma en el ordenamiento jurídico peruano o en el derecho comparado que regule de manera expresa la disposición de un bien social por parte de un cónyuge.

DISCUSION.

Se debatió en la presente casación el Principio de la Buena Fe en la Celebración del Acto Jurídico; si es válido o no el contrato de compraventa de un bien conyugal celebrado solo por uno de los cónyuges.

No se encuentra norma alguna que acredite la celebración de un acto jurídico en la disposición de los bienes pertenecientes a la sociedad de gananciales celebrado por uno de los cónyuges debido que en esta casación se baso

En una serie de medios probatorios que acreditaron las circunstancias en que se celebró el contrato de compraventa celebrado por los codemandados Víctor David Aguilar Huamani (comprador) y Jorge Simón Rosales Jara (vendedor

CONCLUSION.

CASACION N° .353 - 2015 - LIMA NORTE protege el principio de la buena fe contractual para considerar valido el contrato de compraventa de un bien conyugal celebrado solo por uno de los cónyuges.

Una series de medios probatorios que acreditan las circunstancias en los que se celebros el contrato, la legitima posesión del comprador y la actitud de la demandante y su codemandado(vendedor) para pretender la nulidad del acto jurídico después de casi 10 años de su celebración .

No existe una norma que en el ordenamiento jurídico peruano o en el derecho comparado que regule la disposición de un bien social por parte de un conyuge por eso se debe analizar, interpretar y resolver el caso basándose en el caudal probatorio presentado por las partes en una interpretación sistematizada de la norma.

RECOMENDACIONES.

Antes de celebrar un acto jurídico de compraventa de un bien a que hacer un estudio de los títulos y de sus antecedentes registrales para comprobar si se trata de un bien propio o de un bien conyugal.

El notario y el comprador deben comprobar si el vendedor es soltero o casado preguntándole y nunca guiarse por el DNI del vendedor.

Los órganos jurisdiccionales deben analizar minuciosamente cada caso concreto antes de aplicar la ley de manera literal

GRACIAS

