

ALERTA INMOBILIARIA VIII PLENO CASATORIO CIVIL

El día **22 de setiembre de 2020** se publicó en el Diario Oficial El Peruano la Sentencia del VIII Pleno Casatorio Civil (Casación N° 3006-2015-Junín), la cual vamos a precisar a continuación, para efectos de esta alerta.

¿Qué establece el VIII Pleno Casatorio?

El Pleno casatorio busca dilucidar si el acto jurídico por el que uno de los cónyuges dispone de bienes de la sociedad de gananciales sin la intervención del otro es un acto jurídico nulo, anulable o ineficaz, para ello establece los alcances del artículo 315 del Código Civil, en la medida que la interpretación del artículo ha generado pronunciamientos contradictorios a nivel de doctrina y jurisprudencia.

¿Qué problemas se plantean?

Los problemas planteados son los siguientes:

- a) La determinación de la consecuencia del acto de disposición de bienes de la sociedad conyugal celebrado por uno de los cónyuges sin la intervención del otro, precisando si se trata de acto nulo, anulable o ineficaz.
- b) Establecer si la nulidad, anulabilidad o ineficacia le es oponible o no al adquirente.

¿Qué se establece sobre el primer problema planteado?

Respecto de la situación del tercero adquirente respecto del acto de disposición realizado por un solo cónyuge, se tiene en cuenta la aplicación del principio de buena fe pública registral.

Sobre este punto, se concluye que, si el adquirente transfirió a su vez el bien en favor de un tercero y este último lo inscribe registralmente, es de aplicación el principio de buena fe pública registral. Ello significa que la pretensión de nulidad del acto de disposición de un bien social extraordinario por uno solo de los cónyuges, no puede ser amparada frente al tercero, en aplicación de lo preceptuado por el artículo 2014 del Código Civil. Se desprende de lo expuesto, una protección al tercero adquirente de buena fe.

Por lo tanto, la disposición de un bien social por uno de los cónyuges sin el consentimiento del otro es un contrato nulo, pero no repercute contra el tercero que lo haya adquirido de buena fe.

Finalmente, ¿cuáles son los precedentes vinculantes establecidos?

- a)** El derecho de propiedad es un derecho humano de primera generación y por tanto la protección de este derecho exige que se desestime cualquier conducta o artificio con la que se pretenda desconocerlo, afectando los derechos patrimoniales de una de las partes en el dominio de un bien que les pertenezca en su condición de cónyuge.
- b)** Las normas que se aplican para la co-propiedad de los bienes, resultan ser aplicables supletoriamente cuando se trata de la disposición indebida de los derechos que son inherentes a la sociedad de gananciales en la institución matrimonial, aun cuando existiendo este vínculo, los documentos personales de cada cónyuge no hagan constar esta condición de sus relaciones matrimoniales.
- c)** Las reglas de tutela del derecho de propiedad deben estar esencialmente orientadas a impedir en todos los casos el ejercicio abusivo de los derechos inmobiliarios de uno de los cónyuges, cuyo comportamiento a su sola iniciativa se impulse para tratar de disponer de los bienes que pertenecen a la sociedad de gananciales.
- d)** La actuación conjunta a que se refiere el artículo 315 del Código Civil, constituye la regla para los actos de disposición de bienes sociales.
- e)** Para disponer de los bienes sociales, se requiere que en el acto de disposición intervengan ambos cónyuges por mandato expreso del artículo 315° del Código Civil, como elemento constitutivo necesario para la validez del acto jurídico. Por ello, el acto de disposición de un bien social realizado por uno solo de los cónyuges, sin la intervención del otro, es nulo por ser contrario a una norma imperativa de orden público, según el inciso 8) del artículo 219 del Código Civil, concordante con el artículo V del Título Preliminar del acotado Código.
- f)** Tratándose del caso referido al cónyuge que dispone del bien social, que actúa en nombre de la sociedad de gananciales excediéndose del poder especial otorgado por el otro cónyuge, actos ultra vires, el acto de disposición deberá reputarse ineficaz en virtud de lo dispuesto en el artículo 161 del Código Civil.
- g)** Cualquiera de los cónyuges puede reivindicar el bien que pertenece a la sociedad de gananciales, en el caso de que uno solo de ellos hubiera dispuesto de la propiedad en común.