



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato  
de compraventa de un integrante en la sociedad de  
gananciales, 2023**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

**AUTORES:**

Cutipa Colquehuanca, Martin ([orcid.org/0000-0002-0183-6331](https://orcid.org/0000-0002-0183-6331))

Rodriguez Ferrer, Karin Jackelin ([orcid.org/0000-0001-5295-7128](https://orcid.org/0000-0001-5295-7128))

**ASESOR:**

Dr. Mucha Paitan, Angel Javier ([orcid.org/0000-0003-1411-8096](https://orcid.org/0000-0003-1411-8096))

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho de Familia, Derechos Reales, Contratos y Responsabilidad Civil  
Contractual y Extracontractual y Resolución de Conflictos

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:**

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y ciudadanía

TRUJILLO - PERÚ

2023

## **DEDICATORIA**

A Dios, por haberme bendecido con unos padres maravillosos, Hilario y Magdalena por su apoyo incondicional y haberme brindado grandes consejos, que hoy en día me hicieron mejorar como persona.

A mi pareja Henry, quien estuvo a mi lado siendo perseverante para culminar este anhelado sueño, y cuidar de nuestra pequeña hija Valentina.

A los Abogados Dr. Aníbal y Dr. Willy, por su tiempo y sus consejos para continuar estudiando.

***Karin Jackelin Rodríguez Ferrer.***

A dios por la fortaleza que me brinda para seguir adelante y de haberme rodeado de personas maravillosas.

A mi pareja Delia que siempre está a mi lado en los momentos más difíciles, así también en los momentos más felices de mi vida.

A mi pequeña hija Brianna, que le dio un nuevo sentido a mi vida, para seguir adelante.

***Martin Cutipa Colquehuanca.***

## **AGRADECIMIENTO**

A nuestro asesor Dr. Ángel Javier Mucha Paitán, por su tiempo, dedicación, por ser perseverante y exigente para cumplir nuestro anhelado sueño de obtener nuestro título y ser abogados con éxito. Gracias por los consejos brindados en cada clase.

A los abogados especialistas quienes nos apoyaron con sus respuestas en las encuestas y entrevistas sin objetar nada.

A la Universidad César Vallejo, por la oportunidad que nos dio para poder seguir con nuestro sueño de ser profesionales y no dejar en desamparo a muchos bachilleres que provenimos de universidades con licencia denegada.

A Martin Cutipa Colquehuanca, a quien admiro y considero un gran compañero de estudios, por su apoyo y dedicación en todo este tiempo de investigación, desearle lo mejor en esta etapa profesional.

A Karin Jackelin Rodríguez Ferrer, que en este lapso de tiempo se convirtió en el apoyo, dedicación y esfuerzo a la cual admiro como persona y compañera y le deseo muchos éxitos en la vida.

## Índice de contenidos

	Pág.
Carátula.....	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Índice de contenidos.....	iv
Índice de tablas.....	v
Resumen.....	vi
Abstract.....	vii
I. INTRODUCCIÓN .....	8
II. MARCO TEÓRICO .....	11
III. METODOLOGÍA .....	27
3.1. Tipo y diseño de investigación .....	27
3.2. Categorías y Subcategorías.....	28
3.3. Escenario de estudio.....	28
3.4. Participantes .....	28
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	29
3.6. Procedimientos .....	30
3.7. Rigor científico .....	30
3.8. Método de análisis de la Información.....	31
3.9. Aspectos éticos .....	31
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN .....	32
V. CONCLUSIONES .....	48
VI. RECOMENDACIONES.....	50
REFERENCIAS .....	52
ANEXOS.....	59

## ÍNDICE DE TABLAS

Pág.

<b>Tabla 1:</b> Considera Ud. que la Nulidad de inscripción de un bien social por contrato de compraventa por uno de los cónyuges debe ser calificado nulo.....	33
<b>Tabla 2:</b> Considera Ud. que es importante la inscripción de los bienes sociales dentro de la Sociedad conyugal en SUNARP.....	34
<b>Tabla 3:</b> Considera Ud. que, el artículo 315 del Código Civil protege una posible venta de los bienes sociales.....	34
<b>Tabla 4:</b> Considera Ud. que, es importante la inscripción registral de una separación de bienes dentro del matrimonio.....	34
<b>Tabla 5:</b> Considera Ud. que, la principal causal de Nulidad de inscripción de un bien social es por la falta de manifestación de voluntad de uno de los conyugue.....	35
<b>Tabla 6:</b> Considera Ud. que, los fiscales, jueces, y abogados pueden adquirir bienes inmuebles que sean objeto de procesos en los ellos intervengan.....	35
<b>Tabla 7:</b> Considera Ud. que existe validez en un contrato de compraventa sin la presencia de un notario.....	36
<b>Tabla 8:</b> Considera Ud. que, es necesario registrar el acto de la compraventa del bien inmueble en la Sunarp.....	36
<b>Tabla 9:</b> Considera Ud. que, la ausencia de uno de los cónyuges en la venta de un bien inmueble convierte a la disposición del bien común en un imposible jurídico.....	37
<b>Tabla 10:</b> Considera Ud. que, se puede vender la vivienda familiar, sin el consentimiento de uno de los cónyuges, teniendo conocimiento que esta fue adquirida por herencia.....	37

## RESUMEN

En el presente trabajo de investigación, se propuso como objetivo general conocer como se viene ejecutando la nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales.

Es una investigación tipo básica, en el cual se utilizó un diseño jurídico descriptivo, cuyo fin principal es recopilar información y conocimiento sobre las características, aspectos o dimensiones de los procesos sociales de las personas, agentes e instituciones.

Asimismo, se utilizó como técnicas e instrumentos las guías de entrevista, cuestionarios y revisiones documentales; y como resultado de los análisis documental, las entrevistas y cuestionarios realizados conocemos la importancia de la manifestación de voluntad de ambos cónyuges para realizar una compraventa de un bien inmueble dentro de una sociedad de gananciales, tal como refiere el artículo 315 del Código Civil, también teniendo en cuenta el artículo 2019 del mismo código que precisa sobre la falta de manifestación de uno de los cónyuges.

Concluyendo así, que, para proceder a ejecutar la nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante, en la sociedad de gananciales, 2023, es importante demostrar que hubo manifestación de voluntad de ambos cónyuges en un acto jurídico.

**Palabras clave:** Sociedad de gananciales, Bien inmueble, Contrato de compraventa, Nulidad de inscripción.

## ABSTRACT

In this research work, the general objective was proposed to know how the annulment of registration of a real estate property by a purchase and sale contract of a member in the community property has been carried out.

It is a basic type of research, in which a descriptive legal model was used, whose main purpose is to collect information and knowledge about the characteristics, aspects or dimensions of the social processes of people, agents and institutions.

Likewise, interview guides, questionnaires and documentary reviews were used as techniques and instruments; and as a result of the documentary analysis, the interviews and questionnaires carried out, we know the importance of the expression of will of both spouses to carry out a sale of real estate within a community property, as referred to in article 315 of the Civil Code, also taking into account article 2019 of the same code that specifies the lack of manifestation of one of the spouses.

Thus, concluding that, to proceed to execute the annulment of the registration of real estate by a sales contract of a member, in the community property, 2023, it is important to demonstrate that there was an expression of will of both spouses in a legal act.

**Keywords:** Community property, Real estate, Contract of sale, Nullity of registration.

## I. INTRODUCCIÓN

La humanidad desde sus inicios ha tratado de proveer para su sustento y el de sus dependientes mediante la obtención o el mantenimiento de derechos. A partir de ese momento, se puede decir que los derechos de propiedad tienen un carácter económico porque otorgan a sus titulares derechos exclusivos sobre bienes muebles o inmuebles.

La unión en matrimonio conlleva a que ambos cónyuges tengan los mismos derechos, deberes, y responsabilidades, siendo así, una organización social reconocida como legítima por la sociedad.

Que, también se advierte que existe la preocupación de saber en qué medida uno de los cónyuges puede interponer una demanda de nulidad de inscripción por contrato de compraventa del bien inmueble, teniendo pleno conocimiento que el bien fue vendido sin su conocimiento.

Por tal motivo, la motivación y nuestro objetivo de este trabajo de investigación es determinar el momento de adquisición de la propiedad y definirla como propiedad propia o social, o elegir un régimen de propiedad de comunidad de bienes o propiedad individual.

Hoy, en nuestro país, cada vez más peruanos se casan bajo un régimen de división de bienes y/o separación de bienes. Por eso el Código Civil establece que los futuros cónyuges son libres de elegir la institución del matrimonio o la comunidad de bienes antes del matrimonio. Deben optar por la segregación de bienes y expedir documentos públicos bajo pena de nulidad. A falta de documentación oficial, se entenderá que las partes han optado por la comunidad de bienes.

En su artículo 4 de la Constitución Política del Perú de 1993 nos menciona que la sociedad y el Estado se preocupa en proteger a la familia y promover el matrimonio, reconociéndola una institución natural y fundamental en la sociedad. La Constitución vigente establece principios relacionados con la familia, entre los que se encuentran: a) Principio de protección de familia: la sociedad junto al Estado protege a la familia y apoyan el matrimonio, reconociendo a la familia como



una institución natural y fundamental en nuestra sociedad, independientemente de que se trate de matrimonio o de convivencia.

Contamos con una sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Lima, Sala de Casación No. 2893-2013, al resolver este caso la Corte reconoce la existencia de una disputa doctrinal y jurisprudencial sobre las consecuencias de un acto violatorio del artículo 315 de nuestro Código Civil, de tal forma, se señala que una rama cree que la sanción de dicho acto es su nulidad y la otra rama cree que la sanción es la ineficacia del acto en cuestión. cuyas consecuencias jurídicas de la disposición de los intereses sociales por uno de los convivientes sin el consentimiento del otro conducen a que sea nulo el acto jurídico por falta de derechos contractuales. En otras palabras, si uno de los cónyuges realiza un acto de cesión sin el consentimiento del otro, esa persona pierde el poder de representación del dueño de la propiedad y pierde su validez.

A nivel internacional, presentamos una comparación de algunos temas relacionados al matrimonio en el Mediterráneo Occidental cristiano y Bizantino. Se analiza la distinción entre matrimonio escrito y no escrito en el derecho bizantino, y la distinción entre transferencia de propiedad y no transferencia de propiedad. Lógicamente hablando, el matrimonio escrito es la esencia de un matrimonio en el que se transfieren bienes entre la familia de origen del cónyuge. Aunque este documento es sólo una declaración de matrimonio y no es un requisito de validez, se ordena la determinación de estos bienes y se certifica su transferencia. Si es poco probable que se consideren estas transmisiones, también es posible evaluar un matrimonio por escrito, reglas e incluso reglas legales. En el caso de un matrimonio no escrito, además de los documentos que faltan, puede haber o no una transmisión de bienes. Finalmente, los matrimonios no escritos pueden presentarse como una hipótesis residual concubina-adyacente que consiste en matrimonios que tienen lugar solo con el consentimiento de los cónyuges, ignorando todos los demás factores. Estos matrimonios no escritos generalmente no implican una transferencia de propiedad entre los miembros de la familia, pero están sujetos a las normas generales que rigen el destino de la propiedad familiar que finalmente se forma.

Por lo tanto, se ha afinado la formulación de la pregunta teniendo en cuenta el problema general: ¿Cómo se viene ejecutando la nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023, en la ciudad de Trujillo?

Refiriéndonos a la justificación teórica se buscó conocer las siguientes categorías: nulidad de inscripción, bien inmueble de contrato de compraventa y la sociedad de gananciales. De otro lado en la justificación metodológica, se prepararon los siguientes instrumentos: guías de entrevista y cuestionarios, y la guía de análisis documental a fin de recolectar información y obtener un resultado eficaz. como justificación práctica, en la presente investigación se buscó ejecutar la nulidad de inscripción a través de la declaración de invalidez de los asientos registrales emitidas por el Poder Judicial. Asimismo, hemos verificado la forma de pago y la obligación de transferencia del vendedor y comprador suscritos en el contrato de compraventa de un bien inmueble,

Seguidamente se desarrolló el objetivo general el cual fue, conocer como se viene ejecutando la nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales; y como objetivos específicos identificar la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales; asimismo, establecer los procedimientos que se da en la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, y a la vez analizar cómo se afecta la inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales.

## II. MARCO TEÓRICO

El artículo 1529 del Código Civil establece que, en caso de compraventa, el vendedor está obligado a transferir la propiedad de un bien al comprador, quien está impuesto a pagar el precio en dinero”, por lo que es necesario realizar un contrato de compraventa que establece claramente los intereses, derechos y obligaciones de las partes y especifica los bienes a transferir, el monto que el comprador debe pagar para obtener los bienes y otros elementos que deben incluirse en el mismo.

Santillán (2020) refiere que la sociedad de gananciales es un régimen comunitario relativo. Esto está legalmente determinado por la existencia de bienes comunes de los cónyuges, pero no afecta el hecho de que cada uno de ellos pueda disponer de sus propios bienes durante el período de validez.

De otro lado, la sociedad de gananciales es un sistema de propiedad conyugal en el que los bienes y ganancias obtenidos por ambas partes se utilizan de forma conjunta. Esto significa que los bienes adquiridos durante el matrimonio se consideran propiedad de ambos cónyuges y se dividen en partes iguales.

Asimismo, el artículo 295 del Código Civil refiere que antes del matrimonio, los futuros cónyuges pueden elegir libremente por el régimen de sociedad de gananciales o por el de separación de patrimonios, el cual empezará a regir al celebrarse el casamiento.

El Código Civil hace referencia a los bienes propios y los bienes sociales de la sociedad de gananciales, en su artículo 302, refiere que los bienes propios al pertenecer exclusivamente a uno de los cónyuges, se puede identificar adecuadamente la propiedad de dichos bienes y ejercer los derechos de propiedad sin mayores obstáculos o intromisiones de terceros. De otro lado los bienes sociales como su propio nombre lo indica, no pertenecen a cada cónyuge, sino a la sociedad de gananciales, en otras palabras, son bienes conyugales los adquiridos a título oneroso durante el matrimonio o, incluso después de disuelta la sociedad conyugal, por causas o títulos que existían antes de la disolución.

Pérez (2019) nos menciona sobre los bienes inmuebles, como en estos tiempos se convirtió en negocio novedoso de la venta de bienes inmuebles, tal es

así que se ve lucrativo como negocio la compraventa de bienes inmuebles, por lo que es también necesario tener en cuenta las delimitaciones como el plano de dicho bien, ya es parte de la materia jurídica tener en cuenta las características de un bien si es legalmente vendida o comprada.

Zanini (2022) nos menciona sobre los bienes inmuebles como patrimonio de las personas que pueden modificar, destruir, o vender dicho bien, que tiene propietario a la cual se le denomina como propiedad privada la cual nos menciona que contiene limitaciones y protección legal hacia terceros que no sean dueños de dicho bien, como dueño tiene el derecho de goce del bien y también la decisión de vender.

Contardo (2013) nos explica que la nulidad de acto jurídico consiste en los vicios que puede tener un contrato y seguidamente puede traer la consecuencia de que el contrato sea nulo, que quiere decir, cuyo contenido de dicho contrato no tendría validez alguna.

Por otro lado, mencionamos autores nacionales; en su tesis Vargas (2021) hace mención sobre la nulidad de un acto jurídico de una propiedad inmueble y la no afectación de buena fe de un tercero en los registros públicos, cuyo objetivo de su trabajo fue determinar cómo se relaciona el acto jurídico de la propiedad inmueble con la nulidad de dicho acto, la ausencia de intervención de un tercero en los registros públicos de buena fe, la técnica que utilizó el autor fue la encuesta con la que recolectó datos, con el instrumento del cuestionario, la cual también utilizó como método ex-post facto junto con su diseño experimental, con su tipo de investigación descriptivo con el nivel aplicado, cuya conclusión en su trabajo recomendó que no solo se realice la nulidad de un acto jurídico ante la autoridad competente, también debe registrarse en las oficinas de registro públicos, también tuvo conclusión de que es una forma ilícita de realizar un acto jurídico afectando a un tercero, también se refirió a la afectación al tercero de buena fe en lo que se refiere a los registros públicos.

Según Chacha y Vásquez (2019) nos refieren en su tesis “Ineficacia funcional de las acciones relativas a la enajenación del bien inmueble realizadas por uno de los miembros de una relación conyugal con la falta del consentimiento del otro”, cuyo objetivo general de su trabajo es, identificar las justificaciones

legales de la ineficacia funcional, de las transferencia inmobiliarias ofrecidas por uno de los miembros de una relación conyugal sin el consentimiento de otro, cuyos autores aplicaron el método dogmático-jurídico, lo cual tuvo su finalidad la interpretación de la legislación, cuyo tipo de investigación aplicada fue básica, y cuyo diseño fue no experimental, cuyos autores emplearon la técnica del análisis documental, cuyo enfoque fue cualitativo; asimismo, los autores llegaron a la conclusión que los principales fundamentos de una ineficacia operativa de la forma legal en la enajenación de bienes conyugales que pertenecen solo a uno de los cónyuges sin el consentimiento de la otra, lo cual nos refiere el art. 315 de nuestro código civil lo cual causa la cancelación del acto jurídico o ineficacia al respecto. También se llegó a la conclusión de que la compra venta de un bien sin el consentimiento de otro es ilegítima, lo cual no es válido dicho acto. El contrato realizado por una sola parte será nulo ya que no se tuvo en cuenta la voluntad de la otra parte.

También mencionaremos al autor internacional, Fabar (2019), en su tesis "Actividades separadas de los cónyuges y responsabilidad por los bienes conyugales" de la Universidad de España para su Doctorado en Ciencias Políticas. Cuyo objeto de la tesis según el autor es el de examinar las deudas gananciales por separado para así llegar a la conclusión de que parte les corresponde, y la metodología que siguió el autor consiste en el análisis de la sociedad de gananciales, el autor recurrió a la doctrina judicial y científica, y también se refirió al derecho comparado. Cuyo autor nos señala que la atención sobre el hecho de que el régimen de un cónyuge perteneciente a la comunidad de bienes se aplica tanto a los derechos como a las responsabilidades que los cónyuges tienen en relación con la comunidad de bienes por estas razones, ambos tienen el deber de proteger su propiedad, y por lo tanto también decidir qué hacer con ellos, tales como la compra y venta de bienes por ese motivo, respetando la voluntad de cada uno de buena fe hacia terceros, y también concluyo que se debe respetar el ámbito familiar, la costumbre del lugar para así tener en cuenta sobre los regímenes gananciales, finalmente concluyo sobre los gananciales que se debe tener en cuenta en una ruptura matrimonial en los hijos que se tendría como prioridad para tener y gozar los bienes de la ruptura matrimonial de manera equitativa.

Seguidamente mencionamos a Colao (2017), en su tesis doctoral “ Los acuerdos prematrimoniales dentro del Derecho civil español” de la Universidad Católica de Murcia, menciona sobre los acuerdos que se llevan en un prematrimonial referidos al derecho español, cuyo autor analizó refiriéndose al derecho comparado así dando un estudio a los pactos realizados dentro del matrimonio para así cuando se dé la separación o el divorcio se acredite sobre los gananciales en partes iguales realizados en dicho pacto, el autor se refirió en el orden metodológico la evolución en la realidad que se da sobre el tema y también tuvo en cuenta que utilizo el derecho comparado cuyo autor llego a la conclusión de que en la norma española debería regularse sobre los acuerdos prematrimoniales sobre la sociedad de gananciales y otros para así estar preparados para supuestas futuras rupturas matrimoniales y también concluyó que debería tenerse en cuenta la constitución y así tener presente los derechos de familia y persona como individuo con derechos a las gananciales, y también refirió sobre la fidelidad en los cónyuges sobre los pactos prematrimoniales sobre lo referido a los gananciales.

Destacamos también a Gavidia (2022) quien opina sobre la validez del procedimiento de titularidad de la sociedad de bienes en la Corte Suprema de Justicia en nuestro país; que nos menciona, si el matrimonio existe como persona jurídica y como una institución protegida por la Constitución, tiene consecuencias jurídicas, que son principalmente la conjunción de bienes, lo cual está previsto en el artículo 302 de nuestro Código Civil, que dice que todos los bienes son parte de la sociedad conyugal.

Vidal (2019) nos señala que debemos recordar que, para ser tal acto, debe constituir los elementos esenciales contenidos en sus requisitos de validez, y que el acto, en cambio, debe realizarse sin ningún defecto. Y que la manifestación es una expresión clara de dicha persona sin cambios o interferencia consciente o inconsciente. La nulidad se transformaría entonces en sanción legal, máxima pena civil, si un acto se realiza sin las condiciones para su validez, o cuando se viola o desvirtúa, porque se priva de su existencia, validez y eficacia.

De otro lado, González (2016) nos establece que el fideicomiso de registro público es de alguna forma de adquisición no gubernamental, que el parlamento

nos proporcionó para proteger el aspecto legítimo del fideicomiso; en este sentido un tercero adquiere, aunque el cedente no sea el titular del derecho por la nulidad, extinción o resolución del derecho de dominio.

Tarazona (2014) señala que, al tener un registro de un tercero, que se refiere al que sigue inmediatamente a otro, por lo que no tiene ninguna relación con las acciones legales originales realizadas por los anteriores propietarios: El primero y el segundo, además, como hace mención de un registro de terceros recoge en una determinada ley, con la que inscribes tu derecho adquirido.

Amado (2018) el presente autor nos argumenta que la persona central del principio de la fe pública en el registro, es el tercero en el registro, siendo la persona que recibe la protección del estado en cuanto a mantener su derecho, aunque revoque, cancele o rescinda su contrato de transferencia por causas no enumeradas en los registros. El registro de terceros no es otro que el controlador para el cual el uso de los principios contenidos en el sistema favorece o afecta al registro en relación con una relación jurídica. El registro de terceros se diferencia del registro de familia de un tercero, porque este último se refiere fuera de la relación jurídica definida a la persona de que se trata. El registro de tercero es un tercero de derecho civil que cumple ciertos requisitos de previstos por la ley e inscribe los derechos adquiridos en el registro público correspondiente.

Taboada (2000, p. 1) nos señala que los negocios jurídicos son denominados actos jurídicos en nuestro código civil, referidos a sucesos jurídicos voluntarios, sobre manera que las personas atreves de la manifestación de voluntad puedan celebrar actos jurídicos entre terceros lo cual se estaría refiriendo a la compra y venta de bienes los inmuebles, entre otros.

Según León (2019) nos señala que los actos jurídicos nulos no pueden ser de nuevo presentados, y que cualquiera puede tener interés legítimo, mencionando al Ministerio Publico, puede exigir que su situación sea reconocida judicialmente. El juez también en su capacidad puede declararlo dentro de su oficio nulidad del acto jurídico. Tal como sucede que uno de los interesados podría ejecutar dicho acto. Precisamente se podría dar el caso de que una de las partes pueda hacer valer la ejecución de un contrato ilegal, atreves de una acción judicial, por ejemplo, en los casos de matrimonio “una acción de nulidad debe ser

interpuesta por la acusación y debe ser investigada por los que tienen interés. Si la nulidad se manifiesta, entonces el juez la declarará de oficio.

Yaranga (2019) nos da a conocer sobre la nulidad que se refiere, que la nulidad de un acto es como una sanción al acto jurídico, por la cual busca que el acto no se realice por ser anormal, cuyo objetivo principal es que un contrato nulo que falte algún requerimiento en sus formas para ser válido, no produzca ningún efecto lo cual cuyo objetivo sería la inexigibilidad del cumplimiento del acto.

Barea (2015) cuyo autor afirma que en nuestro país, por varios motivos, si hay casos que existe conflicto entre personas por los derechos de un bien, lo cual se da el cumplimiento en nuestro código civil peruano, el cual regula verdaderamente quien es el propietario del bien inmueble que puede estar en conflicto, lo cual siempre se refiere más a la buena fe de una de las personas, cuyo error es que uno de ellos no da fe del acto, hasta puede perjudicar a un tercero, cuyo autor trata de explicar la problemática de la inscripción den bien que se refiere al tercero en sí que tiene la buena fe en el acto celebrado cuyo autor se refiere a la buena del tercero que no debería ser nulo el acto si se celebra por buena fe cuyo tercero está conforme con el acto.

Sánchez (2011) seguidamente el autor nos menciona sobre la movilización de los bienes entre las personas, lo cual nos refiere que los terceros como adquirentes tienen el derecho del goce de los bienes, en cuyo trabajo se analiza las relaciones de los bienes y las personas que los poseen por derecho, también da análisis sobre la transmisión de los bienes por medio del negocio entre personas existentes y el derecho sobre la inscripción del bien, cuyo registro es válido por la buena fe entre las personas celebradas. Para empezar, es apropiado definir a los compradores que no son de propiedad como personas que reciben el título de propiedad de tales bienes de sus cedentes, sus dueños aparentes; sin embargo, en el momento de la celebración del contrato de traducción, los respectivos cedentes no son propietarios reales o ya no son propietarios de dichos bienes inmuebles y, por lo tanto, no tienen derecho a disponer de estos bienes.

Por otro lado, según el expediente N° 0022-2017-19-5001-JR-PE-02, una de las posiciones más controvertidas fue definida en la determinación de la



propiedad y el efecto sobre la propiedad conyugal, que al haberse señalado que a medida de seguridad no puede aplicarse a la comunidad de bienes, pero también aclara que uno de los cónyuges puede acogerse a la cautela, pero con un cambio al régimen de la comunidad de bienes (separación de bienes), de una sociedad de gananciales.

También mencionaremos la Casación N° 3006-2015-Junin, en la cual nos explica claramente sobre la nulidad de compra -venta en casa del tercero que no puede alegar buena fe, si el tercero conocía la ineficiencia registral de un bien y aun así actuó como comprador del bien, caso que pasa a ser nulo, tomando en cuenta los artículos 2014 y también considerando los requisitos de la buena fe del acto jurídico, tal como lo hace mención el artículo 140 de nuestro Código Civil Peruano.

Torres (2018) nos dice que, en el art. 219°, inciso 2, nos menciona que un acto jurídico es inválido si fue hecho por una persona completamente incapaz de obrar, dejando de lado en los mencionados en el artículo. N° 1358. Según el artículo 43, inciso 1, los menores de 16 años son totalmente incapaces, salvo las excepciones previstas por la ley para ciertas acciones, como los artículos 46°, 455°, 457°, 530°, 557°, 646° y 1358°. En estos casos especiales, las personas aún no son mayores de edad (16 años), pero como tiene su propia capacidad de razonar, diferenciar lo bueno y lo malo, la ley le da derecho a celebrar ciertas acciones. En cambio, no es nulo el acto del incapacitado que ocultó dolosamente su incapacidad (art. 229°). Seguidamente nos referimos al art. 219°, inciso 2, es incorrecto y contradice el artículo 43, inciso 1, cuando se refiere al artículo. 1358° como la única excepción a la nulidad de la acción por incapacidad total, olvidándose así a las otras disposiciones que favorecen a los menores sobre el derecho a realizar algunas acciones que no pueden ser reconocidas como incapacidad.

Seguidamente, el artículo N° 219 del Código Civil peruano nos señala que cuando un acto jurídico no vale cuando no cumple ciertos requisitos que la norma peruana indica en dicho artículo lo cual se enumera en la siguiente forma: 1. Cuando no hay voluntad del mandatario, 2. Si los hubiere hecho una persona

totalmente incapacitada, con excepción de lo descrito en el art. 1358 Derogado por Decreto N° 1384), 3. Si su objeto es física o jurídicamente imposible o si es impreciso, 4. Si su objeto es ilícito, 5. Si no tiene simulación absoluta, 6. Si no cubre la forma prescrita con la pena nula, 7. Si la ley lo reconoce como nulo. 8. En cuanto a la fracción V de la predistribución, si la ley no prevé otro medio de influencia.”

El autor Lavalle (2016) nos da a conocer sobre la sociedad de gananciales refiriendo que es una sociedad que tratada sobre un patrimonio que fue separado puesto que cada cónyuge tiene su propio patrimonio por lo cual no es una comunidad ordinaria refiriéndose lo cual se refiere a la comunidad como una copropiedad que se sujeta a normas propias.

Según el autor Castro (2017), nos da a conocer sobre la sociedad de gananciales señalando que, en el Perú, el acto de convivir es muy frecuente y por lo tanto las parejas que conviven quieren llevar una vida a la altura como si fuera dentro del matrimonio, pero refiere que se termina en el momento que se separen o uno de ellos se ausente, o en todo caso falleciera, es ahí donde se ve la familia y así la sociedad de gananciales quedaría en familia según artículo 326 de nuestro código civil.

Seguidamente tenemos los antecedentes internacionales los cuales nos ilustran internacionalmente sobre la nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023:

Zapata (2019), el autor colombiano en su revista de derecho, sobre la cancelación de contratos civiles y comerciales. En esta obra menciona el tema de nulidad del contrato, se entiende como una de las instituciones determinantes lo cual se aplica al contrato cuando hay un mal de su nacimiento que puede conducir a la nulidad con sus consecuencias. Dado que la nulidad debe ser reconocida judicialmente, se realiza un estudio de forma detallada como base se toma la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en Colombia para así precisar si la escritura es nula y luego presentar la legalidad y cabe mencionar el interés funcional del caso. Y considerar las posibilidades para

la acumulación con otras pretensiones y la demanda primordialmente de indemnización, excepciones, las pruebas y sentencia lo más importante. Revista de Derecho Privado (2012). Asimismo, el artículo trata del tema del alcance del efecto revocable de otro contrato que se relaciona con otro, nos refiere que podría ser causa de nulidad de contrato así infringiéndose el principio de legalidad del país colombiano.

Nolberto (2015) el autor colombiano nos da su opinión sobre los contratos lo cual nos refiere que deben cumplir con los procedimientos que se requiere y deberían estar relacionados a la legalidad como es un principio importante en nuestra norma.

Camacho (2021, p. 145-174) nos afirma que en ausencia del Derecho que en su régimen legal, en su materia de compras públicas se refiere a la compraventa de bienes inmuebles, en dicho artículo se refiere el uso de jurisprudencias y doctrinas para la aplicación en casos de nulidad de compras públicas para ello toman en cuenta la nulidad constitucional y la nulidad administrativa, conocimientos que están estrechamente ligadas en su formulación legal lo cual se da solución a dichos problemas jurídicos aplicando todas las normas y leyes disponibles para la invalidación del acto.

Gorigoitía (2013) seguidamente el autor nos comenta sobre el derecho, se refiere a que un acto jurídico no solo debe cumplir lo que nos señala la norma como son sus requisitos que necesita para ser válido el acto sino que se trata de un problema que debe estudiarse minuciosamente punto por punto a que se debería dar una invalidez de dicho acto y según el autor se trata de tres ejes que se puede destacar como primer eje se refiere como un punto de partida a la irregularidad, seguidamente se refiere la invalidez que se debe determinar por qué sería válido o no el acto, por último la ineficacia que llegaría a ser el acto si pasa por estos tres ejes.

Neira (2021) seguidamente cuya autora nos señala sobre una pequeña síntesis de historia de la llamada teoría nula. Cuyo trabajo está basado prácticamente en el análisis historia de la dogmática, cuyo trabajo nos señala que la no existencia de un acto es lo más primordial falla para que exista, ineficaz de

un acto jurídico, por lo tanto, se le da un plazo para que pase a ser saneado para luego hacer conocer su nulidad total.

Toscano (2012, p. 419-433) dicho autor nos refiere sobre la nulidad que puede causar un contrato causado simplemente por tener un vicio en su contenido que puede ocasionar su desviación del objetivo en su contenido lo cual señala que sería solucionable, pero teniendo en cuenta primeramente lo más primordial que es la voluntad que tiene el vendedor y el comprador del inmueble y señala que en caso que sea fallido deberá ser indemnizado al que fue perjudicado en cuyo acto, siempre y cuando sea probado la nulidad que se daría de dicho acto lo cual tendría legitimación en dicha causa utilizando jurisprudencias y casaciones en su procedimiento. Asimismo, refiere que un contrato, como toda actividad humana, es un fenómeno que ocurre en un espacio y tiempo determinados, por lo que imaginando una línea de tiempo más o menos amplia, es posible distinguir el tiempo de su nacimiento y de su realización o ejecución. Justo al comienzo de esta línea mental, es decir, al nacer el contrato se produce el fenómeno de la "invalidéz", entendida como remedio aplicado en los negocios jurídicos cuando se padece patología obstétrica. En el contexto del proceso legal, puede entenderse que mientras el contrato no sea declarado "jurídicamente" inválido, con el tiempo se ven todos sus efectos para que bajo su amparo se creen, modifiquen o extingan relaciones jurídicas. La finalidad del requisito de nulidad es lograr "la destrucción total y retroactiva de las consecuencias jurídicas contenidas en las cláusulas del contrato", porque asegura la existencia de una causa absoluta o relativa de nulidad, es decir pretende ocultar las consecuencias. que afectó al contrato durante su vigencia, por lo que su naturaleza jurídica es constitutiva porque, si prospera, resuelve la relación deudora mediante sentencia.

Betti (2000, p. 408). La nulidad jurídica no se limita al cumplimiento ciertos requisitos lo cual configuración de dicha figura y también directamente relacionados con la nulidad, la falta de existencia, la nulidad, invalidez total y relativa, y, por último, la parcial.

Ardiles (2009, p. 43-49), precisa que la nulidad se encuentra dentro del rango numérico legal de la Ineficacia original. La acción no es válida desde el el

mismo momento de su creación, cuando es atacado por fuentes de ineficiencia. de La nulidad es una de las causas de invalidez. Este acto es calificado nulo pues presenta defectos estructurales, Lo mismo ocurre cuando el acto nulo carece de elementos faltantes, presupuesto o requisitos, o requisitos con todos los siguientes aspectos: La estructura contiene contenido malicioso. ejemplo: Artículos que atenten contra la moral o el orden público y la moral. o normas vinculantes. La nulidad no está expresamente declarada por la ley. Es un error dejar que las partes involucradas decidan. En nuestro sistema, algunos abogados son culpables. Creen que pueden llegar a un acuerdo sobre un contrato. Cláusula nula, está completamente mal, Porque la nulidad surge de la ley, no del contrato. partes.

Herrera (2008) en su trabajo de investigación titulado: La Eficacia de las Instituciones de Participación en las Utilidades y su Impacto en Nuestros Tribunales. (Tesis de Licenciatura), Universidad de Chile, Chile. Sus conclusiones son: el hombre necesita el permiso de la mujer para realizar ciertas actividades como cónyuge, es decir, para proteger la herencia social y la herencia de la mujer; por lo tanto, para que un poder sea válido, tiene que cumplir con los requisitos que dice la ley, y es en este punto que la ley que rige este poder ha entrado en cuestión, porque no hay disputa sobre quién tiene conocimiento legal de ellos, y no hay disputa sobre ellos. Se mantiene la jurisprudencia sobre los requisitos que debe reunir el permiso, y cuando éste no se otorga o se ejecuta sin cumplir con todos los requisitos legales, y las sanciones (relativamente ineficaces) se mantienen uniformes.

Por otra parte, Torga (2020 p. 53.) el derecho de familia cubano establece un matrimonio único, legal y vinculante que corresponde a la comunidad germánica. Al momento de su aprobación, la propuesta de ley de familia pretendía justificar las conquistas de las mujeres y fortalecer la estabilidad financiera de este sector; pero la situación de la mujer en Cuba hoy es completamente diferente. De hecho, las mujeres ocupan cargos de liderazgo en todos los sectores de la sociedad y sobresalen en la estructuración de la familia y el apoyo financiero. La Constitución cubana de 2019, en cambio, protege varios derechos e introduce conceptos modernos en la sede familiar.

Según Lepin (2014) nos refiere que la igualdad de los varones y las mujeres en el matrimonio debe analizarse desde dos perspectivas, la primera de las cuales incluye las influencias patrimoniales, o sistemas de herencia.

Seguidamente los autores Momberg y Pizarro (2018) nos aclaran que la transacción es declarada nula o terminada por defectos internos o falta de conformidad, las partes pueden ser obligadas a devolver los bienes recibidos en virtud del contrato, independientemente de quién haya causado el error o incumplimiento del contrato. por acuerdo, contrato e incluso con independencia de que sea negligente de quien se pretenda recuperar. Como regla general, la devolución debe hacerse en especie, pero si esto no es posible debido a la naturaleza de la obligación, porque está destruida o es demasiado pesada, entonces también es aceptable la devolución por valor. También debe valorarse el uso del bien entre la celebración del contrato y su cancelación o liquidación, que forma parte de la devolución y no necesariamente de la indemnización. También en cuanto a frutos y riesgos, las reglas deben proteger a la parte inocente, para que no resulte perjudicada por la nulidad o contrato creado por la otra parte.

Rodríguez (2018) nos da a conocer que el contrato de matrimonio se hace en base a los efectos que le da la ley, que se pueden ver desde el plano personal hasta el patriótico, el menor el mayor. Esto es lo que veremos a continuación. Derechos y obligaciones entre las parejas civiles, este contrato de unión crea "los derechos y obligaciones previstos en esta ley (CCch)" (artículo 2); es decir, los que se expresan en él y no otros. El artículo 1 dice que los socios civiles: 1. ayuda mutua; y 2. que "deben hacer frente a los gastos en que incurran en su vida común". El contenido del deber de ayuda mutua es impreciso, porque quienes viven en sociedad civil no se obligan a vivir juntos, a mantener la confianza, y no se deben respeto y protección mutuos. No dan y no están obligados a darse el uno al otro personal y recíprocamente. La forma de solidaridad es aquella que permite que una pareja de hecho sea considerada como carga jurídica a otra pareja de hecho que sea beneficiaria en el sistema de salud, público o privado (artículo 29).

Montes (2014) nos da a entender que los cónyuges acuerdan la ordenación económica de la boda valenciana con plenas y completas libertades civiles en el acta de matrimonio que al efecto otorgan sin más restricciones que las previstas en esta ley, antes o después de la boda. Esta libertad no sólo nace en la celebración del matrimonio, sino que continúa durante toda la vida. Los cónyuges pueden cambiar el régimen económico de su matrimonio con la misma libertad con que lo definieron. Porque, el cambio del orden económico del matrimonio valenciano no limitará en modo alguno los derechos ya adquiridos por terceros antes de su conocimiento efectivo, ni en ningún caso la publicación oficial en el registro público competente.

Bossert y Zannoni (1989, p. 234) nos refieren que el matrimonio acepta múltiples bienes, propiedad del marido o de la mujer y propiedad conjunta que tiene un destino diferente después del divorcio. Los bienes propios pertenecen a ambos cónyuges antes del matrimonio y bienes adquiridos de propiedad, bienes inmuebles u otros bienes o adquisición o propiedad antes del matrimonio. En ambos bienes conyugales son los adquiridos a título oneroso durante el matrimonio, o incluso después de que se termine la convivencia, por causa o título antes del divorcio.

Según el autor Otárola (2022) nos da a conocer un análisis sobre el bien inmueble que nos refiere que el propietario que este en su poder puede inscribirlo o decidir qué hacer con el bien, lo cual siempre en cuando lo tenga el bien en su poder lo cual lo llama una representación de extra registral.

Trobo (2007) nos ilustra sobre una sociedad de gananciales que corresponde a los años de trabajo de ambos cónyuges lo cual les corresponde por partes iguales a cada uno de ellos, según los acuerdos que realizan ambos, así también respetando la legislación uruguaya.

Larroucau (2015) nos da a conocer sobre los contratos que se refiere en su trabajo que los contratos no deben tener vicio para que puedan ser validos por que la norma chilena es estrictamente minuciosa en analizar un contrato viciado también habla de los errores redhibitorios como se da típicamente en la presentación con defectos en la compraventa lo cual se encarga de la solución la soberanía nacional.

Seguidamente, Guzmán (2022) dicho autor nos refiere sobre cómo asegurar un bien inmueble para que no sea invadido por terceros, lo primero nos señala que se debe realizar el contrato según lo que mande la ley, debe ser oneroso y debe ser de buena fe, y concluye para mayor seguridad con el registro del bien inmueble, así sentirse más protegido sobre el bien que ningún tercero puede apropiarse de manera ilegítima porque el bien estará protegido correctamente como lo dice la norma.

El autor Sánchez (2008, p. 33-64) nos refiere sobre los bienes inmueble que para ser propietario debe tenerse en cuenta la documentación según que la norma española lo señala desde la celebración del contrato, también nos da a conocer sobre los diferentes tipos de transmitir los bienes y señala tres tipos, como primero nos señala según la ley, como segundo tipo nos señala la donación y como último nos señala la tradición que se encuentra dentro de ellas los contratos. Asimismo, nos afirma que en ausencia del Derecho que en su régimen legal, en su materia de compras públicas que se refiere a la compraventa de bienes inmuebles en dicho artículo se refiere el uso de jurisprudencias y doctrinas para la aplicación en casos de nulidad de compras públicas para ello toman en cuenta la nulidad constitucional y la nulidad administrativa, conocimientos que están estrechamente ligadas en su formulación legal lo cual se da solución a dichos problemas jurídicos aplicando todas las normas y leyes disponibles para la invalidación del acto (p. 3-29).

Aedo (2011) examina algunas de las cuestiones planteadas en la jurisprudencia y la doctrina en relación a la disolución y liquidación de la sociedad conyugal, limitando el análisis a tres aspectos: la naturaleza de la comunidad sujeta al divorcio; el alcance del efecto retroactivo de la sentencia de divorcio; y algunas cuestiones relacionadas con la sustitución del régimen del artículo 1723 del Código Civil (p. 21-50).

González (2020) cuyo autor en su revista de derecho 247 nos argumenta sobre el dolo del tercero, que nos refiere a las intenciones maliciosas que podría tener un tercero en la realización de un contrato de compraventa de un bien inmueble, lo cual nos refiere que aprovechándose del conocimiento de las partes que celebran un acto jurídico, se beneficia realizando la compra dolosamente para



así sacar provecho de dicho acto, lo cual nos da a conocer que esto pasaría a ser nulo por su errada actuación de mala fe del tercero y lo primordial la falta de voluntad de los cónyuges.

Según Concha (2016), nos hace mención sobre la declaración de nulidad de contrato de una compraventa que presenta vicios que se encuentran en dicho acto de celebración, lo cual nos hace mención sobre la nulidad que debe tener dicho contrato ya que no cumple con los requisitos indispensables para su validez y a falta de eso pasa a ser nulo el contrato, siempre teniendo en cuenta la actuación de las partes como los compradores y vendedores.

Espinoza (2015), nos menciona en su revista sobre la norma que rige en la unión de hecho, nos da a conocer que una unión de hecho gana derechos casi a la altura de derechos que tienen una pareja de esposos dentro de un matrimonio, como se conoce una unión de personas tienen una vida en pareja la cual les permite trabajar y obtener bienes entre otros dentro de la unión, y reconocer que están realizando una vida similar a la de una vida dentro de un matrimonio.

Turner (2010, p. 85-98), dicho autor nos precisa que se ha demostrado cómo algunas leyes que regulan ciertos aspectos de los matrimonios de hecho integran adecuadamente este sistema en el derecho de familia, a diferencia de su jurisprudencia patrimonial. Por lo tanto, se está tratando de conocer las posibles consecuencias de tales cambios, y la afirmación de que la convivencia de una persona fue impuesta ilegalmente se justifica considerando el marco de los derechos fundamentales reconocidos en la Constitución.

Calva, Riofrio y prado (2022), cuyos autores nos mencionan en su revista sobre los derechos que tienen dentro del matrimonio y dentro de una unión de hecho, lo cual nos mencionan que en ambas ganan derechos y obligaciones como el derecho a la libertad e igualdad entre ambos y muchos más, lo cual surge de su unión de las personas voluntariamente, lo cual es más común ver más uniones de hecho que matrimonios por así decirlo para no tener algunos derechos y obligaciones que se tiene dentro de un matrimonio, según la ley en donde la rige,

Atria (2023), nos da a conocer sobre el acto jurídico sobre lo que viene a ser la parte normativa tal como lo es también una compraventa de un bien, que se

debe realizar según la norma jurídica que la rige, respetando también la buena costumbre que podría realizarse dicho acto, para que sea válido y legal tal como lo indica la norma.

Santillán (2021, p. 634-649), hace mención que, en caso de liquidación de bienes comunes, las reglas para la distribución de la herencia son adicionales. Por tanto, la decisión establece un criterio de interpretación flexible de las citadas reglas, cuya aplicación depende de la totalidad objetiva de lo que se pretende dividir en cada caso concreto. Por tanto, si los bienes a dividir entre los cónyuges se componen únicamente de participaciones conjuntas, teniendo en cuenta las circunstancias especiales de las partes y la herencia a dividir, se podría entregar a uno de ellos de tal forma que quedara obligado a compensar al otro con dinero, incluso si se pidió que se vendiera en subasta pública.

Quinzá (2017, p. 54-75), analiza el sistema económico matrimonial legal que existe en el Ecuador, para el efecto, se consideran las normas sobre composición patrimonial, administración, disolución y liquidación de las sociedades conyugales. Todo ello implica un análisis del papel del contrato matrimonial en relación con el régimen económico matrimonial

### **III. METODOLOGÍA**

#### **3.1. Tipo y diseño de investigación**

Se aplicó un enfoque cualitativo, cuyos autores Blasco y Pérez (2007, p. 25) señalan que examina una realidad en su contexto natural y su ocurrencia registrando e interpretando los fenómenos según los participantes. Por otro lado, Sampieri (2014) describe, comprende e interpreta los fenómenos a través de las observaciones, utiliza diversas herramientas para recolectar información, como entrevistas e imágenes.

Es más, se trata de algún tipo de investigación básica, según Baena (2014, p. 11), la investigación pura es, “el estudio de un problema con el único fin de buscar información”. Cuyo propósito fue formular nuevos conocimientos o modificar principios teóricos ya existentes y así poder aumentar el conocimiento científico. Es otra investigación básica descriptiva primaria cuyo propósito primordial es recopilar información y conocimiento sobre las características, características, aspectos y dimensiones de los procesos sociales de las personas, agentes e instituciones. Como dice Gay (1996) la investigación descriptiva consiste recolectar datos para probar hipótesis y responder preguntas sobre la situación actual de los individuos de investigación. La investigación descriptiva define también informa las formas de ser de los objetos.

Asimismo, se puede considerar un diseño jurídico-descriptivo, ya que consiste en aplicar métodos analíticos de "manera pura" a cuestiones jurídicas. Esto significa que el tema debe definirse con mucha precisión a menos que se busque otro propósito.

En este caso, se aplicó la teoría fundamentada por cuanto es una metodología de análisis, utilizando la recolección de datos de los participantes y obtener conocimientos profundos sobre la realidad concreta (Glaser 1992).

### 3.2. Categorías y Subcategorías

**CUADRO 1** Matriz de categorización

❖ Categorías	❖ Subcategorías	❖ Descripción
❖ Nulidad de inscripción	❖ Declaración de invalidez de los asientos registrales, emitida por el Poder Judicial	❖ Partida electrónica ❖ Procedimiento de inscripción.
❖ Bien inmueble por contrato de compraventa	❖ Comprador ❖ Vendedor	❖ Forma de pago de ❖ Obligación de transferencia. ❖ Obligaciones tributarias
❖ Sociedad de gananciales	❖ Bienes propios	❖ Por donación ❖ Por herencia ❖ Por legado, u, ❖ Otro título lucrativo
	❖ Bienes sociales	❖ Adquiridos por los cónyuges durante el matrimonio, y hasta antes de que sea liquidada

❖ Fuente: Elaboración propia

### 3.3. Escenario de estudio

Tenemos al autor Balcázar (2016) quien hace referencia que el escenario de estudio que es el área donde de forma natural interviene el investigador al igual que los participantes, y este trabajo de investigación tuvo como lugar el distrito judicial de Trujillo, por cuanto se obtuvo datos de los participantes, entre ellos abogados que son conocedores de nuestro tema de investigación y se encargan de dar impulso a las demandas presentadas en registros por uno de los cónyuges, con el fin de proteger los intereses.

### 3.4. Participantes

Nuestro presente trabajo de investigación, tuvo como resultado de un aproximado de 53 Abogados especializados en Derecho Civil, a 12 colaboradores, del distrito judicial de Trujillo, por cuanto son quienes

conocen las normas jurídicas que rigen los vínculos personales o patrimoniales, con el objetivo de proteger los intereses de la personas en el orden moral y patrimonial; el abogado como profesional es quien tiene un conocimiento profundo en temas legales, trabaja en el asesoramiento de temas de contratos de compraventa y otros.

### **3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

Se utilizó lo siguiente:

La entrevista:

Se empleó la entrevista como técnica, y como instrumento la guía de entrevista. Cuya herramienta de recopilación de datos de calidad y es excelente cuando se necesita recopilar información personalizada. Por cuanto en este contexto, Campoy & Gómez (2009, p. 10) muestran que la entrevista es la técnica más utilizada en diferentes campos del conocimiento. En general se entiende como una interacción planificada y deliberada entre dos personas, en la que el entrevistado expresa su idea sobre algo, y el entrevistador recoge e interpreta esta particular opinión. Por su lado, Corbetta (2003, p. 344) define una entrevista cualitativa como una “conversación que transcurre así, en el cual pretende llevarse a cabo sobre temas seleccionados del programa de investigación; guiada por el entrevistador y utilizar esquemas de interrogatorio flexibles y no estándar”.

Encuestas y cuestionarios

También se utilizó como técnica las encuestas y como herramienta el cuestionario cuyo fin es recopilar datos cualitativos. Al realizarse preguntas abiertas, los encuestados tienen libertad y flexibilidad para dar sus respuestas, que les permite responder en general en lugar de elegir un número específico de respuestas.

En este tipo de encuesta, a las personas a menudo se les da espacio para responder de forma descriptiva, en lugar de solo un conjunto específico de respuestas para elegir. Sus herramientas incluyen

plataformas de encuestas en línea, así como aplicaciones móviles para realizar encuestas sin Internet, Hernández, Fernández y Baptista (2006, p. 310).

#### Análisis de documento

Se utilizó esta técnica mediante el instrumento de la guía de análisis documental para recopilar información de diversos documentos, el cual permitirá obtener nuevos conocimientos. Siendo para Tamayo y Tamayo (2000, p. 130) examinar documentos, pruebas, revistas, periódicos, estudios científicos, conclusiones, y publicaciones que se consideren fuentes de información.

### **3.6. Procedimientos**

Se elaboró en la presente investigación, la entrevista y el cuestionario; en la cual se consideró 10 preguntas tomando en cuenta las categorías y subcategorías para la guía de entrevista, y 10 preguntas para el cuestionario de acuerdo a los objetivos de la investigación. En la cual obtuvimos la colaboración de los participantes. A la vez, se procedió con el análisis de documentos relacionados a temas jurídicos.

### **3.7. Rigor científico**

El rigor científico comprende todas las partes de la investigación, desde la formulación de la pregunta de investigación, tema e hipótesis, hasta la selección de métodos de contraste, Rodríguez, (2020); por ello se debe cumplir determinados criterios, en el cual tenemos; auditabilidad, denominada conformabilidad, es la capacidad de otro investigador para seguir la trayectoria que hizo el investigador original. Esta estrategia nos permite examinar los datos a fin de llegar a conclusiones iguales o similares a las del investigador original; la rigurosidad, pues se efectuará investigaciones de una manera seria y sistemática que nos ayude a garantizar un desarrollo y soporte adecuado considerando los resultados.

### **3.8. Método de análisis de la Información**

Se consideró el método jurídico-hermenéutico, como dice el autor Hernández (2017), que la hermenéutica hace al referido estudio del derecho, a la interpretación de la norma jurídica, por cuanto nuestro trabajo de investigación consistió en ofrecer una alternativa a los estudios que se centran en la interpretación textual, permitiendo interpretar a través de principios, reglas y definiciones jurídicas.

### **3.9. Aspectos éticos**

De acuerdo a Acevedo (2002) nos afirma que los aspectos éticos mantienen un orden en la investigación, por lo tanto, los aspectos éticos se aplicaron estrictos principios legales en la preparación de nuestra tesis, respetando todos los derechos de propiedad intelectual de los libros, así como las fuentes electrónicas, y citas bibliográficas requeridas. Los textos utilizados han sido redactados y también incluyen menciones de sus respectivos autores. A la vez nos adherimos a los lineamientos y guías de elaboración establecidos por la Universidad César Vallejo. Asimismo, cabe mencionar que se ha respetado la aplicación de las normas APA para el presente trabajo de investigación.

#### IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Descripción de resultados de la técnica de Entrevista:

Refiriéndonos sobre la descripción de los resultados de nuestra guía de entrevista fue posible realizar un total de 10 preguntas, de la manera siguiente, para el objetivo general se planteó un total de cuatro preguntas, para el objetivo específico 1, un total de dos preguntas, para el objetivo específico 2, un total de dos preguntas, para el objetivo específico 3, un total de dos preguntas: para las preguntas relacionadas a nuestro objetivo general que nos refiere: conocer como se viene ejecutando la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, en la ciudad de Trujillo 2023, se realizó cuatro preguntas 1. ¿Considera Ud. que, para ejecutar la nulidad de inscripción de un bien social sin la intervención de uno de los cónyuges debe ser calificado ineficaz o nulo? SI- NO ¿Por qué? 2. ¿Considera Ud. que, el acto jurídico de disponer bienes sociales sin la intervención de uno de los cónyuges es un acto jurídicamente impracticable para ejecutar la nulidad del registro? SI- NO ¿Por qué?, 3. ¿Considera Ud. que, es importante actualizar el estado civil de los cónyuges para forzar la nulidad de inscripción de un bien social de la sociedad de gananciales? SI- NO ¿Por qué?, 4. ¿Considera Ud. que por la ausencia de uno de los conyugues en un contrato de compraventa de un bien inmueble, se vulneraria el Artículo V del Título Preliminar del Código Civil? SI- NO ¿Por qué?

- Siendo los resultados respecto a la primera pregunta, los entrevistados Mendoza, Meneses, Moran, Montoya, Huarilloclla, Ramos, Ferrer, Velásquez, Morales, y Vidal (2023), todos afirman que, si debe ser calificado como nulo, por que estaría en falta con al artículo 315 de nuestro código civil, por cuanto es importe que ambos cónyuges dentro de una sociedad de gananciales deberían estar de acuerdo con la compra venta dando su manifestación de voluntad.
- Pasando a la segunda pregunta, los entrevistados: Mendoza, Montoya, Meneses, Huarilloclla, Ramos, Ferrer, Morales y Vidal (2023), nos



respondieron que si, por que esto resultaría nulo de acuerdo con el artículo 315 de nuestro código civil lo cual nos refiere la falta de voluntad de uno de los cónyuges de una sociedad de gananciales. De otro lado los entrevistados Velásquez y Morán (2023) refieren que no, que es todo lo contrario, que es practicable ejecutar la nulidad de registro, ya que el acto jurídico en mención es nulo, porque el bien inmueble solo podía ser enajenado por ambos cónyuges y dependería de la causal de nulidad identificada.

- Siguiendo con la tercera pregunta, los entrevistados: Mendoza, Montoya, Meneses, Huarilloclla, Ramos, Ferrer, Morales y Velásquez (2023), nos respondieron que sí, porque es importante para tener la información veraz, creíble y contrastar con la realidad a efectos para evitar cualquier nulidad posterior, también se considera rectificar la calidad del bien conforme al artículo número 15 del reglamento de inscripción del registro de predios. Por otro lado, los entrevistados Vidal y Morán (2023), precisan que no, porque toda inscripción que se hace en la RENIEC se visualiza en el sistema y existen múltiples formas de acreditar el estado civil de los otorgantes, por ello el notario hace su respectiva consulta en RENIEC.
- Siguiendo con la cuarta pregunta los entrevistados, Mendoza, Meneses, Huarilloclla, Ramos, Ferrer, Velásquez, Morales y Vidal, (2023) nos afirman que si, por que nos refieren que la norma es concreta incluso establece los requisitos para su validez, y que cualquier acto que se opone al orden público y las buenas costumbres es nulo, más aún si se ha celebrado sin la presencia de uno de los cónyuges en una sociedad de gananciales. Sin embargo, los entrevistados Montoya y Morán (2023), señalan que no se estaría vulnerando el Artículo V del Título Preliminar por cuanto la omisión de un cónyuge no afecta la eficacia estructural, sino la eficacia funcional, teniendo la oportunidad que el cónyuge perjudicado solicite la ineficacia del acto jurídico.

Para el siguiente grupo de preguntas relacionado al objetivo específico 1, se refiere Identificar la nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023. Se

realizaron dos preguntas: 5. ¿Considera Ud. que, la principal causal de Nulidad de inscripción de un bien social es por la falta de manifestación de voluntad de uno de los conyugue, en un acto jurídico? SI- NO ¿Por qué? 6. ¿Considera Ud. que la nulidad de inscripción de un bien social se debe a no tener en cuenta, al otro conyugue en la sociedad de gananciales? SI O NO ¿Por qué?

- Continuando con la quinta pregunta los entrevistados Mendoza, Meneses, Huarilloclla, Ramos, Ferrer, Morales, Velásquez y Vidal (2023), respondieron que, si porque los requisitos de validez de un acto jurídico son necesariamente importantes en la manifestación de voluntad, si no vendría a ser un acto jurídico nulo. Sin embargo, los entrevistados Montoya y Morán (2023), precisan que no puede ser ratificado por el cónyuge que no intervino y estaría más orientado a la mala fe.
- Siguiendo con la sexta pregunta los entrevistados Huarilloclla, Ramos, Ferrer y Velásquez (2023) nos respondieron si por que al ser un bien social no puede ser vendido sin la intervención del otro cónyuge, salvo que el matrimonio hubiera sido declarado invalido o se originó el fenecimiento de sociedad de gananciales, por otro lado, los entrevistados Mendoza, Meneses, Montoya, Morán, Morales y Vidal (2023) nos respondieron que no, porque mencionaron que es necesario la concurrencia de ambos cónyuges caso contrario pasaría a ser nulo dicho acto.

Continuando con el siguiente grupo de preguntas sobre el objetivo específico 2, que nos refiere sobre: Establecer los procedimientos que se da en la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023. Lo cual se planteó dos preguntas que son: 7. ¿Considera Ud. que, la sanción que reciben los actos de disposición de los bienes sociales efectuados por uno solo de los cónyuges, debe ser anulable? SI- NO ¿Por qué? Y 8. ¿Considera Ud. que, para establecer los procedimientos de Nulidad de inscripción de compraventa del bien social por un integrante en la sociedad conyugal estaría amparado en el artículo 219 del Código Civil?

- Seguidamente con la séptima pregunta a los entrevistados, Meneses, Huarilloclla, Ferrer, Velásquez, Morales y Vidal (2023), nos responden que no por que pasa ser nulo de acuerdo al artículo número 219 del Código Civil. Porque se debe saber la diferencia de anulabilidad y nulidad por tanto en primera se considera como un vicio de defecto menor que afecta intereses de orden privado en cambio el segundo supone un defecto severo de acto jurídico que afecta intereses de orden público; por otra parte, los entrevistados Montoya, Morán, Mendoza y Ramos (2023) nos responden que no necesariamente, pues solo en algunos casos los matrimonios no cuentan con bienes dentro del régimen conyugal y también depende del acuerdo que se toma dentro de la convivencia, asimismo, señalan que puede ser anulable, pero también puede ratificarse por la otra parte que no intervino.
  
- Seguidamente con la octava pregunta los entrevistados Mendoza, Meneses, Montoya, Morán, Huarilloclla, Ramos, Ferrer, Velásquez, Morales y Vidal, (2023) todos nos afirman que si porque, al ser un bien de ambos, necesariamente se requiere el consentimiento también de ambos es decir la manifestación de voluntad de ambos cónyuges de querer disponer del bien.

Seguidamente tenemos el siguiente grupo de preguntas sobre el objetivo específico 3, sobre. Analizar cómo afecta la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023. lo cual se planteó dos preguntas siguientes: 9. ¿Considera Ud. que, en caso de la anulación de la compra venta de un inmueble le corresponde al tercero adquirente del bien social la indemnización respectiva? SI- NO ¿Por qué? Y 10. ¿Considera Ud. que, si se vende el mismo inmueble a otra persona prevalecerá la primera venta inscrita en el Registro Público de la Propiedad en cuestión, caso contrario, prevalecería la venta de la persona que tenga la posesión del bien?

- Continuamos con la novena pregunta a los entrevistados Meneses, Morán, Mendoza, Huarilloclla, Ramos, Ferrer, Velásquez, (2023) nos afirman que sí, considerando la figura del tercero de buena fe, por ello no

deben ser perjudicados por tener la buena fe, sin tener conocimiento de lo acontecido entre los cónyuges conforme al art. 2014 del Código Civil. Por otro lado, los entrevistados Montoya, Morales y Vidal (2023) nos refirieron que no deben ser indemnizados, por cuanto existe el Principio de Publicidad, asimismo, siempre y cuando haya tenido conocimiento de la inscripción de otra persona distinta a él.

- Finalmente tenemos la décima pregunta que se realizó a los entrevistados Meneses, Montoya, Morán, Mendoza, Huarillocla, Ramos, Ferrer, Velásquez, Morales y Vidal, (2023) todos nos afirman que, si prevalece la primera venta inscrita en los registros, o por derecho prevalece la venta que tenga la posesión del bien.

### **Descripción de resultados de la técnica de Cuestionario:**

A continuación, mostramos los resultados de la presente investigación, en ese sentido la encuesta se realizó a nueve abogados.

En la primera tabla nos indica que el 100% de abogados especialistas, opina que, si debe ser calificado nulo la inscripción de un bien social, por cuanto la ley prevé la ausencia de ambos cónyuges para enajenar los bienes sociales, entonces la falta de control de uno de los cónyuges determina su nulidad, convirtiéndose en una acción jurídicamente imposible, celebrado de conformidad con el artículo número 140, inciso 2, y el artículo número 219, inciso 3, de nuestro Código Civil peruano.

<b>Tabla 1 – Pregunta 1: <i>¿Considera Ud. que la Nulidad de inscripción de un bien social por contrato de compraventa por uno de los cónyuges debe ser calificado nulo?</i></b>		
	Frecuencia	Porcentaje
SI	9	100%
NO	0	0%
NO PRECISA	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Aplicación del cuestionario aplicado a los abogados participantes

Asimismo, en la segunda tabla se muestra que el 100% de los abogados especialistas considera que si es importante la inscripción de los bienes dentro de la sociedad conyugal en Registros Públicos.

<b>Tabla 2 – Pregunta 2: ¿Considera Ud. que es importante la inscripción de los bienes sociales dentro de la Sociedad conyugal en SUNARP?</b>		
	Frecuencia	Porcentaje
SI	9	100%
NO	0	0%
NO PRECISA	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Aplicación del cuestionario aplicado a los abogados participantes

En la tercera tabla se muestra que el 89% de los abogados especialistas; opina que el artículo 315 C.C. si protege la posible venta de los bienes sociales, toda vez que el referido artículo nos afirma que, para disponer de los bienes sociales, se requiere la intervención del varón y la mujer; sin embargo, el 11% de los abogados considera que dicho artículo no protege la venta de los bienes sociales.

<b>Tabla 3 – Pregunta 3: ¿Considera Ud. que, el artículo 315 del Código Civil protege una posible venta de los bienes sociales?</b>		
	Frecuencia	Porcentaje
SI	8	89%
NO	1	11%
NO PRECISA	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Aplicación del cuestionario aplicado a los abogados participantes.

De otro lado, en la cuarta tabla se muestra que el 100% de los abogados especialistas considera si es importante registrar la separación de bienes dentro del matrimonio, por cuanto protege contra los posibles daños derivados de las deudas que uno de los cónyuges pueda adquirir durante el matrimonio, ya que se pagan con bienes propios del deudor.

<b>Tabla 4– Pregunta 4: ¿Considera Ud. que, es importante la inscripción registral de una separación de bienes dentro del matrimonio?</b>		
	Frecuencia	Porcentaje
SI	9	100%
NO	0	0%
NO PRECISA	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Aplicación del cuestionario aplicado a los abogados participantes

Ahora, en la quinta tabla se muestra que el 100% de los abogados especialistas señala que la falta de manifestación de voluntad de uno de los conyugue es motivo de causal de nulidad de inscripción de un bien social,

<b>Tabla 5 – Pregunta 5: ¿Considera Ud. que, la principal causal de Nulidad de inscripción de un bien social es por la falta de manifestación de voluntad de uno de los conyugue?</b>		
	Frecuencia	Porcentaje
SI	9	100%
NO	0	0%
NO PRECISA	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Aplicación del cuestionario aplicado a los abogados participantes.

Luego, en la sexta tabla se muestra que el 7% de los abogados especialistas, precisa que los fiscales, jueces y abogados no pueden comprar, arrendar o permutar, directa o indirectamente, bienes que sean objeto de procesos que ellos tienen a cargo; no obstante, el 11% de los abogados considera que si puedes adquirir dichos bienes al culminar el proceso; de otro lado el 11% de los abogados no precisa.

<b>Tabla 6 – Pregunta 6: ¿Considera Ud. que, los fiscales, jueces, y abogados pueden adquirir bienes inmuebles que sean objeto de procesos en los ellos intervengan?</b>		
	Frecuencia	Porcentaje
SI	1	11%
NO	7	78%
NO PRECISA	1	11%
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Aplicación del cuestionario aplicado a los abogados participantes.

Sobre el caso de la séptima tabla se muestra que el 78% de los abogados especialistas consideran que existe validez de un contrato compraventa con ausencia de un notario, por cuanto las partes al firmar un documento están obligadas legalmente a cumplir todo su contenido; sin embargo, el 22% considera que si es importante recurrir a un notario para que un contrato de compraventa tenga validez, toda vez que el notario confirma con documento público los derechos y obligaciones de ambas partes pactados en el

contrato, garantiza la seguridad preventiva a las partes, para que cuenten con un documento base el cual puedan desarrollar sus actividades en caso de futuras infracciones. Además de inscribirse en el registro público de la propiedad y tener validez frente a terceros.

<b>Tabla 7 – Pregunta 7: ¿Considera Ud. que existe validez en un contrato de compraventa sin la presencia de un notario?</b>		
	Frecuencia	Porcentaje
SI	7	78%
NO	2	22%
NO PRECISA	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Aplicación del cuestionario aplicado a los abogados participantes.

En la octava tabla, podemos apreciar que el 89% de los abogados especialistas consideran es necesario inscribir la venta de bienes inmuebles, por cuanto no solo lo registra como propietario, sino que también pone a disposición del público este registro y le permite ejercer "todos los derechos legales" y mecanismos de seguridad. No obstante, el 11% de los abogados considera no es necesario registrar la compraventa de los bienes inmuebles en SUNARP.

<b>Tabla 8 – Pregunta 8: ¿Considera Ud. que, es necesario registrar el acto de la compraventa del bien inmueble en la Sunarp?</b>		
	Frecuencia	Porcentaje
SI	8	89%
NO	1	11%
NO PRECISA	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Aplicación del cuestionario aplicado a los abogados participantes.

Seguidamente, en la novena tabla se muestra que el 100% de los abogados expertos opina que la ausencia de uno de los cónyuges en la venta de un bien inmueble este se convierte en un imposible jurídico, toda vez que la ley exige que sea válida la intervención de ambos cónyuges, si esto se ignora, se sigue que el requisito de la ley no es legalmente completo. Asimismo, la ausencia o falta de consentimiento es la base para la anulación de la ley según el artículo número 219, inciso 1 del Código Civil. En tal sentido, el

mencionado dispositivo puede aplicarse legalmente a la enajenación de bienes sociales hecha por uno solo de los cónyuges.

<b>Tabla 9 – Pregunta 9: ¿Considera Ud. que, la ausencia de uno de los cónyuges en la venta de un bien inmueble convierte a la disposición del bien común en un imposible jurídico?</b>		
	Frecuencia	Porcentaje
SI	9	100%
NO	0	0%
NO PRECISA	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>100%</b>

Fuente: Aplicación del cuestionario aplicado a los abogados participantes.

En la décima tabla se muestra que el 76% de los abogados expertos opina que es posible vender la vivienda familiar adquirida por herencia, aun sin el consentimiento de unos de los cónyuges; sin embargo, el 33% de abogados considera que el Código Civil protege la residencia habitual, y si el marido y la mujer están casados, si tienen o no hijos, si el estado civil es de bienes gananciales, o si los bienes pertenecen a uno solo de los cónyuges, se requiere el consentimiento del otro cónyuge para así disponer libremente de los derechos inherentes a la vivienda, ya sea por herencia o compra prematrimonial.

<b>Tabla 10 – Pregunta 10: ¿Considera Ud. que, se puede vender la vivienda familiar, sin el consentimiento de uno de los cónyuges, teniendo conocimiento que esta fue adquirida por herencia?</b>		
	Frecuencia	Porcentaje
SI	6	67%
NO	3	33%
NO PRECISA	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Aplicación del cuestionario aplicado a los abogados participantes.



Con referencia a la discusión, hemos considerado los fundamentos teóricos, artículos científicos, resultados de entrevistas, encuestas y guía documental, en función de un debate de argumentación, para constatar la información y obtener una postura que corresponda al objetivo general y objetivos específicos del presente trabajo de investigación.

El objetivo general: Conocer como se viene ejecutando la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023.

Tomando como antecedente el trabajo de Chacha y Vásquez (2019) hacen mención que los principales fundamentos de una ineficacia operativa de la forma legal en la enajenación de bienes conyugales que pertenecen solo a uno de los cónyuges sin el consentimiento de la otra, lo cual nos refiere el art. 315 de nuestro código civil, causa la cancelación del acto jurídico o ineficacia. Asimismo, sobre la cancelación de un acto jurídico por la falta de voluntad de una de las partes ya sea de uno de los cónyuges por causa de vicios que existen en dicho acto o contrato celebrado por el comprador y vendedor mencionados en el referido artículo.

Asimismo, el autor Vargas (2021) hace referencia sobre la nulidad de un acto jurídico de una propiedad inmueble y la inafectación de buena fe de un tercero en los registros públicos, cuyo objetivo es determinar cómo se relaciona el acto jurídico de la propiedad inmueble con la nulidad de dicho acto, concluyendo que no solo se realice la nulidad de un acto jurídico ante la autoridad competente, también debe registrarse en las oficinas de registro públicos.

De otro lado, tomamos en consideración la Sentencia del VIII Pleno Casatorio Civil - Casación 3006-2015, Junín, en el cual uno de sus enunciados hace referencia a que, para enajenar los bienes de la sociedad, los cónyuges deben intervenir en el procedimiento de enajenación autorizado expresamente por el artículo número 315 del Código Civil, como elemento esencial necesario para la validez del acto jurídico. Así, la disposición de los bienes sociales por uno solo de los cónyuges sin la

intervención de la otra parte se considera nula por ser contraria a las normas del orden público previstas en el Código Civil, artículo número 219°, inciso 8, el cual es concordante con el artículo V del Título Preliminar.

En cuanto a los entrevistados (2023) en su mayoría precisaron que para ejecutar la nulidad de inscripción este debe ser declarado nulo. El 100% de los encuestados coinciden que, para ejecutar la nulidad de inscripción, esta debe ser declarada nula mediante una sentencia emitida por el poder judicial. Sin embargo, el entrevistado Morán (2023) analista registral, refiere que la sentencia debe indicarse como nula, sin perjuicio de su indicación expresa de su ineficacia, asimismo precisa que para inscribir la nulidad de la transferencia donde ha participado solo un cónyuge no es un acto jurídicamente impracticable, si no que depende de la causal de nulidad identificada, que el acto jurídico de disponer bienes sociales sin la participación de uno de los cónyuges de acuerdo al reglamento de inscripciones de registro de predios permite que una persona que no ha intervenido puede prestar su asentimiento posterior, en vías de ratificación.

Objetivo Específico 1: Identificar la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023.

El artículo 219 del Código Civil peruano, precisa que la nulidad de un contrato de compra venta de un bien inmueble es por la falta de manifestación de voluntad de uno de las partes, lo cual también hace mención sobre la forma ilícita del actuar de uno de los cónyuges simulando ser único propietario del bien inmueble, lo cual pasa a ser una acción nula de dicho contrato por el derecho que tiene del cónyuge, que no dio su voluntad para la venta del bien inmueble

Mencionamos también el artículo 140 del código civil, lo cual nos hace mención sobre los requisitos para que un acto jurídico sea válido, realmente son fundamentales a fin de tener en cuenta, para que un acto jurídico pase a ser nulo.

Toscano (2012, p. 419-433) dicho autor nos refiere sobre la nulidad que puede causar un contrato causado simplemente por tener un vicio en su contenido que puede causar su desviación del objetivo en su contenido lo cual señala que sería solucionable, pero teniendo en cuenta primeramente lo más primordial que es la voluntad que tiene el vendedor y el comprador del inmueble, ahí si sería diferente ya que la falta de voluntad de uno de ellos lo haría pasar a ser nula en contrato.

Yaranga (2019) nos da a conocer sobre la nulidad que se refiere que la nulidad de un acto es como una sanción a un acto jurídico, por la cual busca que el acto no se realice por ser anormal, cuyo objetivo principal es que un contrato nulo que falte algún requerimiento en sus formas para ser válido, no produzca ningún efecto lo cual cuyo objetivo sería la inexigibilidad del cumplimiento del acto, lo cual claramente nos refiere la falta de voluntad de uno de los cónyuges lo cual dicho acto pasaría a ser un acto invalido.

Mencionaremos la casación 886-2015 – Lima, la cual se declaró fundada por la falta de manifestación de voluntad, amparándose dicho acto en el artículo 219, inciso 1, de nuestro código civil, en el cual se vulneró el artículo 161 del mismo, cabe resaltar lo importante y primordial que es la manifestación de voluntad de los propietarios para realizar un acto jurídico, sin la voluntad de los directos no puede ser valido una realización de un acto jurídico hacia un tercero, tal como nos referimos a la compraventa de un bien inmueble.

Los encuestados en un 100% y entrevistados en su mayoría consideran que la principal causal de nulidad de inscripción de un bien social es por la falta de manifestación de voluntad por parte de uno, sin embargo, el abogado entrevistado Morán (2023) refiere que esta más orientado a la mala fe que pueda perjudicar económicamente al cónyuge que no intervino. Asimismo, el entrevistado Montoya (2023) señala que el acto jurídico por la falta de manifestación de voluntad de uno de los cónyuges es nulo y puede ser ratificado por el cónyuge que no intervino.

Cusi (2014) afirma que los elementos esenciales, son los elementos básicos de todo acto jurídico, sin que se manifieste la voluntad de eludirlos, o sea, son necesarios en el proceso de su formación, porque permiten concretar el

acto jurídico y dar cuenta de su nombre, que lo distingue de otros actos jurídicos. Entre estos elementos encontramos la voluntad, el poder, el propósito, la causa y las expresiones de forma o dignidad, todos los cuales son necesarios para que un acto de derecho produzca sus efectos.

Objetivo Específico 2: Establecer los procedimientos que se da en la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023.

El abogado especialista Zapata (2019), nos hace mención sobre la cancelación de los contratos civiles que tienen fallas en su contenido, en este caso no se tomó en cuenta la voluntad de la venta de un bien inmueble de uno de los cónyuges, lo cual vendría a ser nulo dicho contrato por lo cual da a conocer que se puede pedir hasta una indemnización por daños y perjuicios causados hacia el afectado cuya decisión estaría presente en una sentencia firme, para ello es importante la participación de ambos cónyuges para la compraventa de un bien inmueble dentro de una sociedad de gananciales, así lo precisa también nuestro código civil.

Asimismo, los abogados encuestados (2023) en resumen en su totalidad afirman que se requiere el consentimiento de las ambas partes, es decir la manifestación de voluntad de ambos cónyuges de querer disponer del bien, caso contrario los actos de disposición de los bienes sociales efectuados solo por uno de ellos puede ser anulable, por lo tanto, la otra parte que no intervino puede terminar la legitimidad faltante y culminar la real voluntad del acto jurídico. Consideramos a los entrevistados (2023) que en un 100% consideran que la disposición del bien común es un imposible jurídico, por la ausencia o falta de consentimiento de uno de los cónyuges, esto sería la base para la anulación de la ley según el artículo número 219, inciso 1 del Código Civil. En tal sentido, el mencionado dispositivo puede aplicarse legalmente a la enajenación de bienes conyugales hecha por uno solo de los cónyuges.

Cabe mencionar la casación 917-2018, Lima, teniendo como referencia la importancia de la manifestación de voluntad de los dos cónyuges en una sociedad de gananciales para así celebrarse un acto jurídico valido, así

también el comprador no sea perjudicado en su buena fe que tiene en la compra de un bien.

El Código Civil no prevé ninguna sanción por el movimiento arbitrario de las prestaciones sociales por parte de uno de los cónyuges, en palabras de Salas (2015) “El derecho a tratar sobre las cosas deriva de estos bienes jurídicos, por lo que no es posible tratar sobre cosas que no pertenecen legalmente”.

El artículo número 1599 del Código Civil Francés establece que es nula la venta de cosa ajena, al afirmar: Es nula la venta de cosa ajena, y si el comprador ignora que la cosa vendida pertenece a otros, puede reclamar una indemnización. Por ello, la exigencia del vendedor de transferir la propiedad al momento de firmar el contrato hace que el contrato sea nulo, especialmente si el vendedor no es dueño de la propiedad.

Objetivo Específico 3: Analizar cómo afecta la inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023.

El autor Amado (2018) sobre la inscripción de un bien inmueble de parte de un tercero, concluye que la buena fe sobre el acto no impide que un tercero adquirente de un bien inmueble, puede inscribirlo en registros públicos sin ningún temor a ser rechazado, ya que estaría cumpliendo con su derecho sin ninguna falta a la norma peruana, por cual la buena fe que se tuvo y la realización de un contrato lícito le daría el derecho a ser propietario del bien inmueble adquirido.

Asimismo, en la Sentencia del Tribunal Constitucional N° 00018-2015-PI/TC, se confirmó la constitucionalidad del tercero adquirente de buena fe lo que destaca de la sentencia es que revela la constitucionalidad de las buenas intenciones de los terceros adquirentes. Por lo tanto, se reitera que, en los litigios relativos a la transmisión de la propiedad, la protección jurídica del adquirente debe ser superior a los defectos de la cosa inscrita o incluso a la capacidad jurídica de quien transfiere. Sin embargo, esto requiere una evaluación de buena fe de la diligencia y prudencia del tercero comprador.

También cabe mencionar el artículo número 2014 del código civil que nos da a conocer sobre la buena fe del adquirente como lo indica el artículo número 140 del Código Civil, si cumple los requisitos de buena fe como si realmente existiera las buenas intenciones del tercero.

Avendaño y Del Risco (2012) abogados especialistas precisan que el Principio de Buena Fe Publica Registral consiste en ignorar la inexactitud de la información publicada por el Registro; hay dos criterios para entender la buena fe, uno objetivo y otro subjetivo. La primera se ocupa únicamente de la información que contiene el registro Público. No importa si el adquirente sabe realidad diferente, es suficiente que no contenga ningún defecto o inexactitud. Los criterios subjetivos, por otro lado, enfatizan la realidad extra registral, sin comprometer la información que contiene para los registros públicos, el comprador también debe ignorar esto. El artículo número 2014 establece que se presume la buena fe si no se ha probado si el tercero tenía conocimiento de la inexactitud del registro. Esta prueba puede consistir en hechos distintos al registro. Por lo tanto, para ser protegidos por este principio los terceros, así como los registrantes, deben ignorar tales inexactitudes. Hay una diferencia en las disposiciones de este artículo.

Seguidamente mencionaremos la casación N ° 3006-2015-Junin, en la cual nos explica claramente sobre la nulidad de compra -venta en casa del tercero que no puede alegar buena fe, si el tercero conocía la ineficiencia registral de un bien y aun así actuó como comprador del bien, caso que pasa a ser nulo, tomando en cuenta los artículos 2014 de nuestro código civil y también considerando los requisitos de la buena fe de un acto jurídico, tal como lo indica el artículo 140 del Código Civil peruano.

Los entrevistados (2023) en su mayoría nos mencionan que, si el tercero adquirente actuó de buena fe, no puede verse afectado, por lo tanto, debe ser indemnizado por el cónyuge que propició la venta. Asimismo, se debe tener en consideración las intenciones de los terceros como compradores, si realmente tienen buenas intenciones, o talvez podrían tener conocimiento de dicha falta de manifestación de uno de los cónyuges y aun así realizar el acto jurídico lo cual se estaría perjudicando al cónyuge que no dio su

consentimiento para el acto jurídico realizado. De otro lado, el entrevistado Morán (2023), refiere que la Corte Suprema ha determinado que quien compra un bien al titular registral y además ha verificado su posesión, se ha comportado con conducta diligente y debe conservar su posesión y propiedad.

La presente tesis tiene como aporte tomar conocimiento de la importancia de la formalidad en un contrato de compraventa para la adquisición de un bien inmueble dentro de la sociedad de gananciales, y, asimismo, la importancia de registrar y dejar constancia que el matrimonio es por bienes separados, de tal manera se evitaría inconvenientes entre vendedor y comprador del bien.

## V. CONCLUSIONES

1. Se conoció como se viene ejecutando la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023; a través de la anulación de un acto jurídico por la falta de voluntad de una de las partes ya sea de uno de los cónyuges por causa de vicios que existen en dicho acto o contrato celebrado por el comprador y vendedor. Asimismo, se protege al tercero adquirente que actuó en buena fe, para que no salga afectado por dicha compra.
2. Se identificó la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2013; pues de acuerdo al artículo 315 de nuestro Código Civil hace mención que, para la venta de un bien inmueble de una sociedad de gananciales, dentro de un matrimonio es necesario que estén de acuerdo ambos cónyuges, sin la participación de uno de ellos pasaría a ser nulo la compraventa del bien inmueble, el cual se encuentra referido en el artículo 140 del Código Civil donde hace mención sobre los requisitos para que un acto jurídico sea válido o nulo.
3. Los procedimientos que se da en la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023; según el artículo 315 de nuestro Código Civil para que un contrato de venta de un bien hacia un tercero tenga validez dentro de una sociedad de gananciales se debe tener en cuenta la manifestación de voluntad del marido y de la mujer, también consideramos a los entrevistados y encuestados que refieren que se estaría vulnerando los derechos de uno de los cónyuges tras no tomar en cuenta su voluntad, por lo tanto la compraventa del bien pasaría a ser nula.
4. Se analizó cómo afecta la inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, consideramos el Código Civil, en su artículo 2014°, Principio de Buena Fe Registral, precisa que el tercero adquirente no debe ser afectado siempre y cuando actuó de buena fe, es decir mientras pruebe que conocía sobre



la inexactitud del registro, asimismo, el referido artículo precisa que la inscripción del bien tendría validez quien lo ha inscrito primero actuando legalmente y con buena fe. De otro lado, considerando a los encuestados y entrevistados coinciden que la validez de la inscripción hecha de buena fe no puede afectar al tercero, tanto que se debe tomar en consideración al tercero que inscribe el bien inmueble adquirido de buena fe, de esta manera pasaría a ser propietario legítimo del bien inmueble, aunque después se resuelva en anular la inscripción por causas que constan en los registros públicos.

## VI. RECOMENDACIONES

1. Recomendamos que, para ejecutar la nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023; es necesario tener en cuenta los artículos referidos en nuestro Código Civil, relacionados a la nulidad de acto jurídico y asimismo nuestra Constitución Política que protege a la familia.
2. Se recomienda a los notarios, revisar minuciosamente la originalidad de los requisitos presentados para la compraventa de un bien inmueble dentro de la sociedad de gananciales, considerando que en algunas ocasiones se realiza una venta sin la autorización de unos de los cónyuges, a lo que se estaría procediendo a solicitar nulidad de dicha compraventa.
3. Se recomienda acudir a RENIEC a fin de actualizar el estado de civil de soltero a casado, por cuanto se estaría evitando posibles fraudes en la compraventa de bienes dentro de la sociedad conyugal y evitar procesos que toman tiempo para resolver. Asimismo, recomendamos que todas las Municipalidades cuenten con un sistema automatizado, a fin que los matrimonios celebrados, y otros actos puedan ser registrados de manera electrónica y rápida con el fin de interconectarse con el RENIEC, y estas actas puedan registrarse en la base de datos, considerando que, si las municipalidades emiten dichas actas de manera manual, el proceso toma más tiempo.
4. Se recomienda la rectificación del estado civil desde la fecha en que se contrajo el matrimonio, pues en SUNARP - Registro de Predios el estado civil es necesario para determinar la calidad del bien, sin embargo existen casos en los que el usuario pretende la rectificación de un estado civil a otro adquirido con posterioridad a la fecha de adquisición del inmueble; sobre el caso, cabe señalar que para el Registro de Predios el cambio de estado civil posterior a la adquisición no resulta relevante.

De otro lado, recomendamos registrar nuestra propiedad en SUNARP, pues este procedimiento busca saber quién es el dueño de la propiedad y qué derechos tienen sobre la misma. Así, el catastro proporciona a los ciudadanos seguridad jurídica en materia de compras, ventas, arrendamientos, hipotecas y otras actividades.

## REFERENCIAS

- Acevedo (2002). Aspectos éticos en la investigación científica. *Ciencia y enfermería*, 8(1), 15-18.  
[https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S071795532002000100003](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S071795532002000100003)
- Aedo (2011). *Revista de derecho (Coquimbo)*, versión On-line ISSN 0718-9753, RDUCN vol.18, N° 2. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-97532011000200002>  
[https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_issuetoc&pid=0718975320110002](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_issuetoc&pid=0718975320110002)
- Ardiles R., G. (2009). Nulidad del Acto Jurídico. *Anales Científicos*, 70(3), Pág. 43-49. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6171187>
- Atria (2023), La noción de poder normativo y la distinción entre hechos y actos jurídicos, *Rev. derecho (Valdivia)* vol.36 no.1 Valdivia jun. 2023, [https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-09502023000100027](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-09502023000100027)
- Avendaño & Del Risco (2012). Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral. [Revista IUS ET VERITAS, N° 45, Diciembre 2012 / ISSN 1995-2929].  
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11997>
- Betti (2000). *General Theory of Legal Business*. Granada: Editorial Comares.
- Casación N ° 3006-2015-JUNÍN- caso nulidad de acto jurídico.  
<https://cdn.gacetajuridica.com.pe/laley/VIII%20PLENO%20CASATORIO%20CIVIL%20LALEY.pdf>
- Casación 886-2015 – Lima, caso nulidad de acto jurídico  
<https://www.studocu.com/pe/document/universidad-tecnologica-del-peru/introduccion-al-derecho/casacion-886-2015-lima-casos/298354>
- Casación 917-2018, Lima caso ineficacia de acto jurídico  
[https://cdn.gacetajuridica.com.pe/laley/CASACI%C3%93N%20N%C2%B0917-2018\\_LALEY.pdf](https://cdn.gacetajuridica.com.pe/laley/CASACI%C3%93N%20N%C2%B0917-2018_LALEY.pdf)

Castro (2017). La Sociedad de Gananciales y las Uniones de Hecho en el Perú. *Derecho & Sociedad*, (24), 343-347. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/16991>

Chaca & Vásquez (2019). La ineficacia funcional de los actos relacionados con la transferencia de bienes inmuebles que dispone uno de los integrantes de la sociedad conyugal sin el consentimiento del otro. [Tesis para obtener título de Abogado, Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo- Perú]. [http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/UPAGU/966/Tesis%20Mac hicao-Tanta.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/UPAGU/966/Tesis%20Mac%20hicao-Tanta.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Calva, Riofrio y prado (2022), Derechos emergentes del Matrimonio y de la Unión de Hecho: Análisis Jurídico Comparativo, Dilemas contemp. educ. política valores vol.9 n.spe1 Toluca de Lerdo oct. 2021 E pub 31-Ene-2022, [https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2007-78902021000800071](https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-78902021000800071)

Chirre (2017). Unión de hecho y su implicancia en el derecho de propiedad en el distrito judicial de Ucayali - 2015 a 2016. [Tesis de Maestría en Derecho Civil y Comercial, Universidad Nacional Hermilio Valdizán – Perú]. [https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/UNHE\\_98fb6a239788ddd79de9d17f7f5d8c97](https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/UNHE_98fb6a239788ddd79de9d17f7f5d8c97)

Concha (2016) Crítica a la falta de declaración de nulidad y a la consiguiente configuración de la eficacia del contrato público inválido soportado en un procedimiento ilegal, *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso XLV* [pp. 287 - 310] <https://www.scielo.cl/pdf/rdpucv/n46/a09.pdf>

Cornejo (1999). *Peruvian family law*. Lima: Legal Gazette [https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/49269/familia\\_derecho\\_hector\\_cornejo.pdf?sequence=1](https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/49269/familia_derecho_hector_cornejo.pdf?sequence=1)

Corbetta (2003, p. 344) case study research <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7081403>

Constitución Política del Perú [Const.] (1993). (2da. ed). Perú: Gaceta Jurídica.

Contardo, (2013), La nulidad de los actos jurídicos, Bogotá, Pontificia Universidad Javeriana-Ibañez, 2012, 184 pp. Revista chilena de derecho privado, versión On-line ISSN 0718-8072, RChDP no.20 Santiago jul. 2013, [https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-80722013000100019](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-80722013000100019)

Cusi (2014). Estructura del Acto Jurídico  
<http://andrescusi.blogspot.pe/2014/05/estructura-del-acto-juridico-andres.html>

Espinoza (2015) La juridificación de las uniones de hecho y la propuesta valórica contenida en el proyecto legislativo de Acuerdo de Vida en Pareja en Chile, *Ius et Praxis* vol.21 no.1 Talca 2015.  
[https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-00122015000100004](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-00122015000100004)

Gavidia (2020). Validez de la disposición de un bien inmueble de la sociedad de gananciales en la Corte Suprema del Perú. [Tesis para obtener el título de Abogado, Universidad Inca Garcilaso de la Vega – Perú].  
<http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/6404>

Gonzales (2020) revista de derecho 247: el dolo ajeno: la acción por provecho, naturaleza, alcance del art. 1458 inc. 2° del código civil y la nulidad del contrato  
<https://www.scielo.cl/pdf/revderudec/v88n247/0718-591X-revderudec-88-247-221.pdf>

Guzmán (2022). Universidad de La Habana, Cuba: El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. *Revista de Derecho Privado*.  
<https://www.redalyc.org/journal/4175/417571103007/html/>

Hernández (2017). Hermenéutica e interpretación jurídica. - UNAM  
<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/12/5649/5.pdf>

- Herrera (2008). Eficacia del régimen de participación en los gananciales y su influencia en nuestros Tribunales Superiores de Justicia. [Tesis de pregrado - Universidad de Chile] <http://tesis.uchile.cl>
- Larroucau (2015, p. 259-306), revista de Derecho - Universidad Católica del Norte, Coquimbo Chile. <https://www.redalyc.org/pdf/3710/371041330007.pdf>
- Llanos, B. (2006). Régimen patrimonial del matrimonio Derecho PUCP, núm. 59, 2006, pp. 313-355 Pontificia Universidad Católica del Perú Lima, Perú <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=533656158016>
- Montes (2014). El régimen de separación de bienes en la LREMV. Revista Boliviana de Derecho, núm. 17, 2014, pp. 52-73 <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=427539932004>
- Momberg y Pizarro (2018) Las restituciones consecutivas a la nulidad o resolución en los contratos de bienes muebles. [https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S071800122018000100329&script=sci\\_abstract](https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S071800122018000100329&script=sci_abstract)
- Pérez (2019) La comercialización de bienes inmuebles sobre planos o en fase de construcción. Análisis jurídico de la figura en el derecho colombiano, revista Justicia vol.24 no.36 Barranquilla July/Dec. 2019, [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0124-74412019000200123](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0124-74412019000200123)
- Quinzá (2017, p. 54-75,) El régimen económico matrimonial de la sociedad conyugal ecuatoriana Revista Boliviana de Derecho, núm. 24, julio, 2017, (p. 54-75) <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=427552205004>
- Reyna & Morales (2019). La Formalización de Titularidad sobre bien Inmueble propio adquirido por contrato de compraventa durante la Vigencia de la Sociedad de Gananciales. [Tesis para obtener título de Abogado, Universidad Tecnológica del Perú]. [https://repositorio.utp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12867/2049/Rosa%20Reyna%20Barsalla\\_Ana%20Morales%20Villena\\_Tesis\\_Titulo%20Profesional\\_2019.pdf?sequence=7](https://repositorio.utp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12867/2049/Rosa%20Reyna%20Barsalla_Ana%20Morales%20Villena_Tesis_Titulo%20Profesional_2019.pdf?sequence=7)

Rodrigo & Pizarro (2018). Las restituciones consecutivas a la nulidad o resolución en los contratos de bienes muebles. *Revista Ius et Praxis*, Año 24, N° 1, 2018, pp. 329 – 360.

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19758807009>

Rodríguez (2018). El acuerdo de unión civil en Chile. Aciertos y desaciertos. *Revista Ius et Praxis*, Año 24, N° 2, 2018, pp. 139 – 182.

<https://www.redalyc.org/journal/197/19758438005/19758438005>

Rodríguez (2020). On scientific rigor.

<https://sede.educacion.gob.es/publiventa/revista-de-educacion-n-392-abril-junio-2021/investigacion-educativa/24855>

Salas (2015). The rule. Lima Peru <http://www.bfu.pe/publicaciones.php?p=0&d=8>

Sentencia del VIII Pleno Casatorio - Casación N° 3006-2015- Junín. [Fecha de publicación en el Diario Oficial el peruano, 22 de setiembre del 2020]. <https://prcp.com.pe/blog/solucion-de-controversias/sentencia-del-viii-pleno-casatorio-civil-casacion-no-3006-2015-junin/>

Sentencia del Tribunal Constitucional N° 00018-2015-PI/TC <https://www.bvu.pe/wp-content/uploads/2020/07/el-tribunal-constitucional-reconoce-la-constitucionalidad-del-tercero-adquiriente-de-buena-fe.pdf>

Sánchez (2008). *Revista en derecho* N° 30, barranquilla, versión ISSN 0121-8697 On-line versión ISSN 2145-9355, Artículos de investigación: la teoría general de la transmisión de bienes y el registro de la propiedad en España.

[http://www.scielo.org.co/scielo.php?](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0121-86972008000200002)

[script=sci\\_arttext&pid=S0121-86972008000200002](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0121-86972008000200002)

Santillán (2021, p. 634-649), *Revista Boliviana de Derecho*, Liquidación de la sociedad de gananciales: El caso de la adjudicación forzosa de participaciones sociales de carácter ganancial a un solo cónyuge., ISSN-e 2070-8157, N°. 31, 2021, p.634-649.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7730072>



- Santillán (2020). Gestión de los bienes propios en la sociedad de gananciales: una visión crítica. THEMIS Revista De Derecho, (77), 591-605.  
<https://doi.org/10.18800/themis.202001.03>
- Torga (2020). Exigencias sociodemográficas y constitucionales para la modificación del régimen económico del matrimonio en Cuba. Universidad y Sociedad, 12(2), 53-63.  
[http://scielo.sld.cu/scielo.php?pid=S2218-36202020000200053&script=sci\\_abstractturn](http://scielo.sld.cu/scielo.php?pid=S2218-36202020000200053&script=sci_abstractturn)
- Toscano (2012). La pretensión de nulidad de contratos civiles y mercantiles en Colombia. Revista de Derecho Privado, núm. 23, julio-diciembre, 2012, pp. 419-433.  
<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4124118>
- Trobo (2007). Revista de la Facultad de Derecho ISSN: 0797-8316 editor@fder.edu.uy Universidad de la República Uruguay. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=568160362012>
- Turner (2010). La unión de hecho como institución del derecho de familia y su régimen de efectos personales, Revista Ius et Praxis, vol. 16, núm. 1, 2010, p. 85-98 Universidad de Talca Talca, Chile.  
<https://www.redalyc.org/pdf/197/19718016003.pdf>
- Vargas (2021). Nulidad del acto jurídico de propiedad inmueble y la inafectación del tercero de buena fe en Registros Públicos zona IX-Lima sur. [Tesis de Maestría en Derecho notarial y registral, Universidad Inca Garcilaso de la Vega - Perú].  
<http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/5967>
- Varsi (2012). Family law treatise. Patrimonial family law. Economic relations and supplementary and family protection institutions. (vol. III). Lima: Legal Gazette.  
<https://lpderecho.pe/bienes-sociedad-gananciales-derecho-civil/>

Villota (2022) La compraventa sobre el bien ajeno en el Perú y sus fuentes: ¿validez o ineficacia? IUS ET VERITAS, (65), 191-214.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/26288/24696> <https://doi.org/10.18800/iusetveritas.202202.013>

Yaranga (2019) Effects of the declaration of nullity of the contract

<https://journals.continental.edu.pe/index.php/iusettribunalis/article/view/734>

Zanini (2022) Una visión general del derecho de las cosas en Alemania, versión On-line ISSN 2528-7834 versión impresa ISSN 1390-6402, Iuris Dictio N°30 Quito jul./dic. 2022

[http://scielo.senescyt.gob.ec/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2528-78342022000100115&lng=es&nrm=iso](http://scielo.senescyt.gob.ec/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2528-78342022000100115&lng=es&nrm=iso)

Zapata (2019). Scope and effects of nullity in related contracts in Colombian private law. [Law Magazine Print version ISSN 0121-8697 On-line version ISSN 2145-9355].

[http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0121-86972019000200088](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0121-86972019000200088)

## ANEXOS

**ANEXO 1**  
**MATRIZ DE CONSISTENCIA**

TÍTULO	FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVO GENERAL	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	SUPUESTO	TIPO	DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	PARTICIPANTES	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS
<p style="text-align: center;"><b>Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023</b></p>	<p>¿Cómo se viene ejecutando la nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023?</p>	<p>Conocer como se viene ejecutando la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Identificar la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023.</li> <li>2. Establecer los procedimientos que se da en la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023</li> <li>3. Analizar cómo se afecta la inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>La inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales afecta al otro en sus derechos</b></p>	<p>Enfoque cualitativo – tipo Básica descriptiva</p>	<p>Jurídico-descriptivo</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 09 abogados especializados en civil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Encuestas</li> <li>- Cuestionarios</li> <li>- Entrevistas,</li> <li>- Guía de entrevista</li> <li>- Análisis documental</li> <li>- Guía de análisis documental</li> </ul>

## ANEXO 2 – VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE ENTREVISTA

### EVALUACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS

Respetado experto: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento Guía de entrevista para conocer como se viene ejecutando la nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un solo integrante de la sociedad de gananciales –2023. La evaluación de este instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de éste sean utilizados eficientemente. Agradecemos su valiosa colaboración.

#### 1. Datos generales del experto

Nombre y apellidos:	DINO EDUARDO FERRER MANTILLA
Grado profesional:	Maestría (X) Doctor ( )
Área de formación académica:	ABOGADO EN DERECHO CIVIL
Áreas de experiencia profesional:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ PROCURADURIA PÚBLICA DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTRO PÚBLICOS- SUNARP- LIMA- AV. PARDO Y ALIAGA 695- SAN ISIDRO-LIMA. PERIODO 29 DE OCTUBRE DEL 2019 HASTA 2023.</li><li>▪ NOTARIA ALFREDO ZAMBRANO RODRIGUEZ- PERIODO 02 DE FEBRERO DEL 2019- 31 DE OCTUBRE 2019.</li><li>▪ CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA – TRUJILLO- PERIODO: SEPTIEMBRE 2013 – JULIO 2014.</li><li>▪ ESTUDIO JURIDICO DE LA CRUZ &amp; ASOCIADOS- TRUJILLO- PERIODO: 03 DE ENERO 2013- 15 DE MAYO 2015.</li><li>▪ MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MOCHE- TRUJILLO- PERIODO 07 DE AGOSTO DEL 2015- 31 DE DICIEMBRE DEL 2018.</li></ul>
Institución donde labora:	REGISTROS PÚBLICOS. SUNARP
Tiempo de experiencia profesional en el área:	2 a 4 años ( ) Más de 5 años (X)
Experiencia en Investigación /Temática (si corresponde)	=
Código Orcid	
Cti Vitae	-----

#### 2. Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento guía de entrevista, por juicio de expertos, conocedores del tema.

#### 3. Datos del instrumento

Nombre de la Prueba:	Guía de entrevista para analizar la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un solo integrante de la sociedad de gananciales –2023
Autor/a:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Rodríguez Ferrer, Karin Jackelin</li><li>- Cutipa Colquehuanca, Martin</li></ul>
Procedencia:	Trujillo
Administración:	Abogados especialistas de manera presencial y virtual

<b>Tiempo de aplicación:</b>	30 a 50 minutos
<b>Ámbito de aplicación:</b>	Abogados especialistas conocedores del tema en el distrito de Trujillo
<b>Significación:</b>	El instrumento da a conocer sobre la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un solo integrante de la sociedad de gananciales, tiene 4 dimensiones Declaración de invalidez de los asientos registrales, comprador y vendedor, bienes propios, y, bienes ajenos.

#### 4. Soporte teórico

<b>Instrumento / Área</b>	<b>Subescala (dimensiones)</b>	<b>Definición</b>
Nulidad de inscripción	Declaración de invalidez de los asientos registrales.	La nulidad, sea absoluta o relativa, es una manifestación de la sanción de invalidez del acto jurídico, prescrita por la ley, por adolecer de la falta de un elemento sustancial o requisito de validez, o por la existencia de defectos o vicios de la voluntad en el momento de su celebración (Torres, 2018)
Bien inmueble por contrato de compraventa	Comprador y vendedor	El bien inmueble nos refiere que el propietario que este en su poder puede inscribirlo o decidir qué hacer con el bien, lo cual siempre en cuando lo tenga el bien en su poder lo cual lo llama una representación de extra registral (Otárola, 2022) Es aquel contrato en virtud del cual una parte denominada vendedora se obliga a transferir la propiedad de un bien inmueble a cambio de que la otra parte denominada compradora le dé un precio en dinero (Rojina, 2001)
Sociedad de gananciales	Bienes propios Bienes sociales	Corresponde a los años de trabajo de los cónyuges lo cual les corresponde por partes iguales a cada uno de ellos, según los acuerdos que realizan ambos, así también respetando la legislación uruguaya (Trobo, 2007)

#### 5. Instrucciones para el experto:

A continuación, le presento el instrumento guía de entrevista "Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un solo integrante de la sociedad de gananciales –2023", elaborado por Rodríguez Ferrer Karin Jackelin y Cutipa Colquehuanca Martin. De acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

<b>Categoría</b>	<b>Calificación</b>	<b>Indicador</b>
<b>CLARIDAD</b> El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintácticay semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.

	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
<b>COHERENCIA</b> El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	1. Totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
	4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
<b>RELEVANCIA</b> El ítem es esencialmente importante, es decir debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brindes sus observaciones que considere pertinente.

<b>CALIFICACIÓN</b>	1. No cumple con el criterio
	2. Bajo Nivel
	3. Moderado nivel
	4. Alto nivel

**Dimensiones del instrumento:** Declaración de invalidez de los asientos registrales, comprador, vendedor, bienes propios, bienes ajenos.

**Primera dimensión:** Declaración de invalidez de los asientos registrales.

Objetivos de la Dimensión: Determinar los procedimientos para la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un solo integrante de la sociedad de gananciales –2023.

SUB CATEGORÍA	Ítem	Claridad				Coherencia				Relevancia				Observaciones/ Recomendaciones
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
Declaración de invalidez de los asientos registrales	Partida electrónica, Procedimiento de inscripción				X				X				X	

**Segunda dimensión:** Comprador, vendedor.

Objetivos de la Dimensión: Identificar quienes intervienen y medios a utilizar para la compra y venta de un bien inmueble de un solo integrante de la sociedad de gananciales –2023.

SUB CATEGORÍA	Ítem	Claridad				Coherencia				Relevancia				Observaciones/ Recomendaciones
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
Comprador Vendedor	-Forma de pago, obligación de transferencia, obligaciones tributarias			X					X			X		

**Tercera dimensión: Bienes propios**

Objetivos de la Dimensión: Analizar la procedencia de los bienes propios dentro de la sociedad de gananciales – 2023.

SUB CATEGORÍA	Ítem	Claridad				Coherencia				Relevancia				Observaciones/ Recomendaciones
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
Bienes propios	-Por donación, por herencia, por legado, u, otro título lucrativo				X				X				X	

**Cuarta dimensión: Bienes ajenos.**

Objetivos de la Dimensión: Conocer los bienes ajenos dentro de una sociedad de gananciales, a fin de ejecutar la nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un solo integrante - 2023

SUB CATEGORÍA	Ítem	Claridad				Coherencia				Relevancia				Observaciones/ Recomendaciones
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
Bienes ajenos	Adquiridos por los cónyuges durante el matrimonio, y hasta antes de que sea liquidada				X				X			X		



**Eduardo Ferrer Mantilla**  
ABOGADO  
CALL 8989

Firma del experto  
DNI: 46555121 Cel. 998982484



## EVALUACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS

Respetado experto: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento Guía de entrevista para conocer como se viene ejecutando la nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un solo integrante de la sociedad de gananciales –2023. La evaluación de este instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de éste sean utilizados eficientemente. Agradecemos su valiosa colaboración.

### 1. Datos generales del experto

<b>Nombre y apellidos:</b>	WILLY CESAREO MOYA MACEDO
<b>Grado profesional:</b>	Maestría (I8X) <input type="checkbox"/> Doctor ( )
<b>Área de formación académica:</b>	MAGÍSTER EN DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
<b>Áreas de experiencia profesional:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2018 - 2023: Presidente de la Empresa "Asociación Civil Defensoría en Seguros Personal PNP "</li> <li>▪ 2017-2018: Asesoramiento – elaboración de contratos de compraventa y registro de datos – Notaria Montoya.</li> <li>▪ 2014 – JUNIO: Asesor Externo en Riesgos Humanos – "AUBRAS &amp; Asociados".</li> <li>▪ 2012 – MAYO: Encargado de la Oficina de Siniestros SOAT PNP</li> </ul>
<b>Institución donde labora:</b>	ADESEP PNP
<b>Tiempo de experiencia profesional en el área:</b>	2 a 4 años ( <input type="checkbox"/> ) Más de 5 años ( X )
<b>Experiencia en Investigación /Temática (si corresponde)</b>	=
<b>Código Orcid</b>	
<b>Cti Vitae</b>	-----

### 2. Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento guía de entrevista, por juicio de expertos, conocedores del tema.

### 3. Datos del instrumento

<b>Nombre de la Prueba:</b>	Guía de entrevista para analizar la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un solo integrante de la sociedad de gananciales –2023
<b>Autor/a:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rodríguez Ferrer, Karin Jackelin</li> <li>- Cutipa Colquehuanca, Martin</li> </ul>
<b>Procedencia:</b>	Trujillo
<b>Administración:</b>	Abogados especialistas de manera presencial y virtual
<b>Tiempo de aplicación:</b>	30 a 50 minutos
<b>Ámbito de aplicación:</b>	Abogados especialistas conocedores del tema en el distrito de Trujillo

<b>Significación:</b>	El instrumento da a conocer sobre la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un solo integrante de la sociedad de gananciales, tiene 4 dimensiones Declaración de invalidez de los asientos registrales, comprador y vendedor, bienes propios, y, bienes ajenos.
-----------------------	--

#### 4. Soporte teórico

Instrumento / Área	Subescala (dimensiones)	Definición
Nulidad de inscripción	Declaración de invalidez de los asientos registrales.	La nulidad, sea absoluta o relativa, es una manifestación de la sanción de invalidez del acto jurídico, prescrita por la ley, por adolecer de la falta de un elemento sustancial o requisito de validez, o por la existencia de defectos o vicios de la voluntad en el momento de su celebración (Torres, 2018)
Bien inmueble por contrato de compraventa	Comprador y vendedor	El bien inmueble nos refiere que el propietario que este en su poder puede inscribirlo o decidir qué hacer con el bien, lo cual siempre en cuando lo tenga el bien en su poder lo cual lo llama una representación de extra registral (Otárola, 2022) Es aquel contrato en virtud del cual una parte denominada vendedora se obliga a transferir la propiedad de un bien inmueble a cambio de que la otra parte denominada compradora le dé un precio en dinero (Rojina, 2001)
Sociedad de gananciales	Bienes propios Bienes sociales	Corresponde a los años de trabajo de los cónyuges lo cual les corresponde por partes iguales a cada uno de ellos, según los acuerdos que realizan ambos, así también respetando la legislación uruguaya (Trobo, 2007)

#### 5. Instrucciones para el experto:

A continuación, le presento el instrumento guía de entrevista "Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un solo integrante de la sociedad de gananciales –2023", elaborado por Rodríguez Ferrer Karin Jackelin y Cutipa Colquehuanca Martin. De acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

Categoría	Calificación	Indicador
<b>CLARIDAD</b> El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintácticay semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.

	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
<b>COHERENCIA</b> El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	1. Totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
	4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
<b>RELEVANCIA</b> El ítem es esencialmente importante, es decir debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brindes sus observaciones que considere pertinente.

<b>CALIFICACIÓN</b>	1. No cumple con el criterio
	2. Bajo Nivel
	3. Moderado nivel
	4. Alto nivel

**Dimensiones del instrumento:** Declaración de invalidez de los asientos registrales, comprador, vendedor, bienes propios, bienes ajenos.

**Primera dimensión:** Declaración de invalidez de los asientos registrales.

Objetivos de la Dimensión: Determinar los procedimientos para la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un solo integrante de la sociedad de gananciales –2023.

SUB CATEGORÍA	Ítem	Claridad				Coherencia				Relevancia				Observaciones/ Recomendaciones
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
Declaración de invalidez de los asientos registrales	Partida electrónica, Procedimiento de inscripción				X				X				X	

**Segunda dimensión:** Comprador, vendedor.

Objetivos de la Dimensión: Identificar quienes intervienen y medios a utilizar para la compra y venta de un bien inmueble de un solo integrante de la sociedad de gananciales –2023.

SUB CATEGORÍA	Ítem	Claridad				Coherencia				Relevancia				Observaciones/ Recomendaciones
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	

Comprador	-Forma de pago, obligación de transferencia, obligaciones tributarias																		
Vendedor				X							X								X

**Tercera dimensión: Bienes propios**

Objetivos de la Dimensión: Analizar la procedencia de los bienes propios dentro de la sociedad de gananciales – 2023.

SUB CATEGORÍA	Ítem	Claridad				Coherencia				Relevancia				Observaciones/ Recomendaciones				
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4					
Bienes propios	-Por donación, por herencia, por legado, u, otro título lucrativo				X					X								X

**Cuarta dimensión: Bienes ajenos.**

Objetivos de la Dimensión: Conocer los bienes ajenos dentro de una sociedad de gananciales, a fin de ejecutar la nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un solo integrante - 2023

SUB CATEGORÍA	Ítem	Claridad				Coherencia				Relevancia				Observaciones/ Recomendaciones				
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4					
Bienes ajenos	Adquiridos por los cónyuges durante el matrimonio, y hasta antes de que sea liquidada				X					X								X

  
 FIRMA DEL EXPERTO  
 DNI N°: 06836422 Cd. 981106143

  
 Mg. Willy C. Méza Macedo  
 ABOGADO  
 CALS 01140

## EVALUACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS

Respetado experto: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento Guía de entrevista para conocer como se viene ejecutando la nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un solo integrante de la sociedad de gananciales –2023. La evaluación de este instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de éste sean utilizados eficientemente. Agradecemos su valiosa colaboración.

### 1. Datos generales del experto

<b>Nombre y apellidos:</b>	ANÍBAL DENIS COTRINA REYES
<b>Grado profesional:</b>	Maestría (X) <span style="float: right;">Doctor ( )</span>
<b>Área de formación académica:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• UNIVERSIDAD CONTINENTAL – Posgrado</li> <li>• UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA – ABOGADO.</li> <li>• UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN MARCOS - MAESTRÍA</li> </ul>
<b>Áreas de experiencia profesional:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Procurador Público Municipal - Municipalidad distrital de Independencia - jul. 2020 - actualidad · 3 años.</li> <li>• Abogado en la Gerencia de Asesoría Jurídica - Municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho - ago. 2019 - jun. 2020 · 11 meses.</li> <li>• Municipalidad de Pueblo Libre- 2 años 9 meses.</li> <li>• Subgerente de Control Urbano, Catastro y Sanciones Administrativas - jul. 2016 - dic. 2017 · 1 año 6 meses</li> <li>• Abogado en la Gerencia de Asesoría Jurídica - abr. 2015 - jul. 2016 · 1 año 4 meses.</li> <li>• Jefe de Asesoría Legal - Socat Peru - jul. 2013 - mar. 2015 · 1 año 9 meses</li> </ul>
<b>Institución donde labora:</b>	PROCURADORA MUNICIPAL DE INDEPENDENCIA
<b>Tiempo de experiencia profesional en el área:</b>	2 a 4 años ( <input type="checkbox"/> ) Más de 5 años ( <input checked="" type="checkbox"/> )
<b>Experiencia en Investigación /Temática (si corresponde)</b>	=
<b>Código Orcid</b>	
<b>Cti Vitae</b>	-----

### 2. Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento guía de entrevista, por juicio de expertos, conocedores del tema.

### 3. Datos del instrumento

<b>Nombre de la Prueba:</b>	Guía de entrevista para analizar la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un solo integrante de la sociedad de gananciales –2023
<b>Autor/a:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rodríguez Ferrer, Karin Jackelin</li> <li>- Cutipa Colquehuanca, Martin</li> </ul>
<b>Procedencia:</b>	Trujillo
<b>Administración:</b>	Abogados especialistas de manera presencial y virtual

<b>Tiempo de aplicación:</b>	30 a 50 minutos
<b>Ámbito de aplicación:</b>	Abogados especialistas concedores del tema en el distrito de Trujillo
<b>Significación:</b>	El instrumento da a conocer sobre la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un solo integrante de la sociedad de gananciales, tiene 4 dimensiones Declaración de invalidez de los asientos registrales, comprador y vendedor, bienes propios, y, bienes ajenos.

#### 4. Soporte teórico

<b>Instrumento / Área</b>	<b>Subescala (dimensiones)</b>	<b>Definición</b>
Nulidad de inscripción	Declaración de invalidez de los asientos registrales.	La nulidad, sea absoluta o relativa, es una manifestación de la sanción de invalidez del acto jurídico, prescrita por la ley, por adolecer de la falta de un elemento sustancial o requisito de validez, o por la existencia de defectos o vicios de la voluntad en el momento de su celebración (Torres, 2018)
Bien inmueble por contrato de compraventa	Comprador y vendedor	El bien inmueble nos refiere que el propietario que este en su poder puede inscribirlo o decidir qué hacer con el bien, lo cual siempre en cuando lo tenga el bien en su poder lo cual lo llama una representación de extra registral (Otárola, 2022) Es aquel contrato en virtud del cual una parte denominada vendedora se obliga a transferir la propiedad de un bien inmueble a cambio de que la otra parte denominada compradora le dé un precio en dinero (Rojina, 2001)
Sociedad de gananciales	Bienes propios Bienes sociales	Corresponde a los años de trabajo de los cónyuges lo cual les corresponde por partes iguales a cada uno de ellos, según los acuerdos que realizan ambos, así también respetando la legislación uruguaya (Trobo, 2007)

#### 5. Instrucciones para el experto:

A continuación, le presento el instrumento guía de entrevista "Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un solo integrante de la sociedad de gananciales –2023", elaborado por Rodríguez Ferrer Karin Jackelin y Cutipa Colquehuanca Martin. De acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

<b>Categoría</b>	<b>Calificación</b>	<b>Indicador</b>
<b>CLARIDAD</b> El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintácticay semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.

	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
<b>COHERENCIA</b> El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	1. Totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
	4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
<b>RELEVANCIA</b> El ítem es esencialmente importante, es decir debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brindes sus observaciones que considere pertinente.

<b>CALIFICACIÓN</b>	1. No cumple con el criterio
	2. Bajo Nivel
	3. Moderado nivel
	4. Alto nivel

**Dimensiones del instrumento:** Declaración de invalidez de los asientos registrales, comprador, vendedor, bienes propios, bienes ajenos.

**Primera dimensión:** Declaración de invalidez de los asientos registrales.

**Objetivos de la Dimensión:** Determinar los procedimientos para la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un solo integrante de la sociedad de gananciales –2023.

SUB CATEGORÍA	ítem	Claridad				Coherencia				Relevancia				Observaciones/ Recomendaciones	
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		
Declaración de invalidez de los asientos registrales	Partida electronica, Procedimiento de inscripción				X					X				X	

**Segunda dimensión:** Comprador, vendedor.

**Objetivos de la Dimensión:** Identificar quienes intervienen y medios a utilizar para la compra y venta de un bien inmueble de un solo integrante de la sociedad de gananciales –2023.

SUB CATEGORÍA	ítem	Claridad				Coherencia				Relevancia				Observaciones/ Recomendaciones	
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		
Comprador Vendedor	-Forma de pago, obligación de transferencia, obligaciones tributarias				X			X						X	

**Tercera dimensión: Bienes propios**

Objetivos de la Dimensión: Analizar la procedencia de los bienes propios dentro de la sociedad de gananciales – 2023.

SUB CATEGORÍA	ítem	Claridad				Coherencia				Relevancia				Observaciones/ Recomendaciones	
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		
Bienes propios	-Por donación, por herencia, por legado, u, otro título lucrativo				X				X				X		

**Cuarta dimensión: Bienes ajenos.**

Objetivos de la Dimensión: Conocer los bienes ajenos dentro de una sociedad de gananciales, a fin de ejecutar la nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un solo integrante - 2023

SUB CATEGORÍA	ítem	Claridad				Coherencia				Relevancia				Observaciones/ Recomendaciones	
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		
Bienes ajenos	Adquiridos por los cónyuges durante el matrimonio, y hasta antes de que sea liquidada				X			X						X	


**MUNICIPALIDAD DE INDEPENDENCIA**  
 PROCURADURÍA PÚBLICA MUNICIPAL  
  
**Abg. ANIBAL DENIS COTRINA REYES**  
 PROCURADOR PÚBLICO MUNICIPAL  
 Registro C.A.L. N° 55839





**DATOS PERSONALES DEL ENTREVISTADO**

- NOMBRE COMPLETO: .....
- LUGAR DE TRABAJO: .....
- FUNCIÓN DESEMPEÑADA: .....
- FECHA DE ENTREVISTA: .....

**TÍTULO: NULIDAD DE INSCRIPCIÓN DE UN BIEN INMUEBLE POR  
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN INTEGRANTE EN LA  
SOCIEDAD DE GANANCIALES, 2023**

**Objetivo General:** Conocer como se viene ejecutando la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023

1. ¿Considera Ud. que, para ejecutar la Nulidad de inscripción de un bien social sin la intervención de uno de los cónyuges debe ser calificado ineficaz o nulo? SI- NO ¿Por qué?

---

---

---

2. ¿Considera Ud. que, el acto jurídico de disponer bienes sociales sin la intervención de uno de los cónyuges es un acto jurídicamente impracticable para ejecutar la nulidad del registro? SI- NO ¿Por qué?

---

---

---

3. ¿Considera Ud. que, es importante actualizar el estado civil de los cónyuges para forzar la nulidad de inscripción de un bien social de la sociedad de gananciales? SI- NO ¿Por qué?

---

---

---

4. ¿Considera Ud. que por la ausencia de uno de los conyugues en un contrato de compraventa de un bien inmueble, se vulneraria el Artículo V del Título Preliminar del Código Civil? SI- NO ¿Por qué

---

---

---

**Objetivo Específico 1:** Identificar la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023.

5. ¿Considera Ud. que, la principal causal de Nulidad de inscripción de un bien social es por la falta de manifestación de voluntad de uno de los conyugue, en un acto jurídico? SI- NO ¿Por qué?

---

---

---

6. ¿Considera Ud. que la nulidad de inscripción de un bien social se debe a no tener en cuenta, al otro conyugue en la sociedad de gananciales? SI O NO ¿Por qué?

---

---

---

**Objetivo Específico 2:** Establecer los procedimientos que se da en la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante de la sociedad de gananciales, 2023.

7. ¿Considera Ud. que, la sanción que reciben los actos de disposición de los bienes sociales efectuados por uno solo de los cónyuges, debe ser anulable? SI- NO ¿Por qué?

---

---

---

8. ¿Considera Ud. que, para establecer los procedimientos de Nulidad de inscripción de compraventa del bien social por un integrante en la sociedad conyugal estaría amparado en el artículo 219 del CC?

---

---

---

**Objetivo Específico 3:** Analizar cómo afecta la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023.

9. ¿Considera Ud. que, en caso de la anulación de la compra venta de un inmueble le corresponde al tercero adquiriente del bien social la indemnización respectiva? SI- NO ¿Por qué?

---

---

---

10. ¿Considera Ud. que, si se vende el mismo inmueble a otra persona prevalecerá la primera venta inscrita en el Registro Público de la Propiedad en cuestión, caso contrario, prevalecería la venta de la persona que tenga la posesión del bien?

---

---

---

## ANEXO 3- VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE CUESTIONARIO



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

- 1.1 Apellidos y Nombre: FERRER HAZQUELA DINA ESTHER  
 1.2 Cargo e institución donde labora: ABOGADA VALLEJO UNIVER-SOUTH  
 1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Cuestionario  
 1.4 Autores de instrumento: - Cutipa Colquehuana, Martín  
 - Rodríguez Ferrer, Karin Jackelin

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MEDIANAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE		
		00	15	30	45	60	75	75	90	95	100		
1. CLARIDAD	Esta formulado en lenguaje comprensible												X
2. OBJETIVIDAD	Esta alineado a los temas y preguntas verticales												X
3. ACTUALIDAD	Es está alineado a los objetivos y la necesidades reales de la investigación.												X
4. ORGANIZACIÓN	Esta es una organización lógica.												X
5. SUCIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos e estadísticos												X
6. INTENCIONALIDAD	Esta alineado para validar las variables											X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y científicos.											X	
8. COHERENCIA	Esta coherencia entre los problemas, objetivos, preguntas verticales.												X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y desde aplicados para luego validar las respuestas.											X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su alineación al modelo científico.												X

#### V. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación.
- El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación.

#### VI. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

100

Trejillo, 26 de abril del 2023.

**D. Dinaro Ferrer Mantada**  
 ABOGADO  
 C.A.L. 6999

**FIRMA DEL EXPERTO**  
 DNI N°: 98555121 Cel. 993422919

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**
**I. DATOS GENERALES**

- 1.1 Apellidos y Nombres: MOYA HACEDO WILLY CESARCO  
 1.2 Cargo e institución donde labora: DEFENSA DE LOS SECTORES PRODUCTIVOS RUP  
 1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Cuestionario  
 1.4 Autores de Instrumento: - Cutipa Calquehuanca, Martín  
- Rodríguez Ferrer, Karín Jackelin

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MEDIANAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Era formulada con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Era adecuada a los leyes y propósitos científicos.													X
3. ACTUALIDAD	Si está abarcando a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													X
4. ORGANIZACIÓN	Existía una organización lógica.													X
5. SUFFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos relevantes.													X
6. INTENCIONALIDAD	Era adecuada para validar las categorías.													X
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos teóricos y científicos.													X
8. COHERENCIA	Existía coherencia entre los problemas, objetivos, respuestas y análisis.													X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr validar los supuestos.													X
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													X

**V. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

- El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación.
- El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación.


**VI. PROMEDIO DE VALORACIÓN:**


 Trujillo, 26 de abril del 2023.

  
 Mg. Willy C. Moya Macedo  
 ABOGADO  
 CALS 8140

  
 FIRMA DEL EXPERTO  
 DNI N°: 06830422 Cel. 981306143

## CUESTIONARIO



# UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**TÍTULO: NULIDAD DE INSCRIPCIÓN DE UN BIEN INMUEBLE POR  
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN INTEGRANTE EN LA  
SOCIEDAD DE GANANCIALES, 2023**

### INSTRUCCIONES:

Señor encuestado se le solicita que conteste el siguiente cuestionario en forma anónima y con honestidad para así desarrollar la investigación señalada, se agradece de antemano por su colaboración.

### CONDICIÓN:

SI  FISCAL  ABOGADO

### PREGUNTAS:

1. ¿Considera Ud. que la Nulidad de inscripción de un bien social por contrato de compraventa por uno de los cónyuges debe ser calificado nulo?

SI  NO  NO PRECISA

2. ¿Considera Ud. que es importante la inscripción de los bienes sociales dentro de la Sociedad conyugal en SUNARP?

SI  NO  NO PRECISA

3. ¿Considera Ud. que, el artículo 315 del Código Civil protege una posible venta de los bienes sociales?

SI  NO  NO PRECISA

4. ¿Considera Ud. que, es importante la inscripción registral de una separación de bienes dentro del matrimonio?

SI  NO  NO PRECISA

5. ¿Considera Ud. que, la principal causal de Nulidad de inscripción de un bien social es por la falta de manifestación de voluntad de uno de los conyugue?

SI  NO  NO PRECISA

6. ¿Considera Ud. que, los fiscales, jueces, y abogados pueden adquirir bienes inmuebles que sean objeto de procesos en los ellos intervengan?

SI  NO  NO PRECISA

7. ¿Considera Ud. que existe validez en un contrato de compraventa sin la presencia de un notario?

SI  NO  NO PRECISA

8. ¿Considera Ud. que, es necesario registrar el acto de la compraventa del bien inmueble en la Sunarp?

SI  NO  NO PRECISA

9. ¿Considera Ud. que, la ausencia de uno de los cónyuges en la venta de un bien inmueble convierte a la disposición del bien común en un imposible jurídico?

SI  NO  NO PRECISA

10. ¿Considera Ud. que, se puede vender la vivienda familiar, sin el consentimiento de uno de los cónyuges, teniendo conocimiento que esta fue adquirida por herencia?

SI  NO  NO PRECISA

## ANEXO 4 – GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

**TÍTULO:** Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023

**Objetivo General:** Conocer como se viene ejecutando la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023

**AUTORES :** - Cutipa Colquehuanca, Martin  
- Rodriguez Ferrer, Karin Jackelin

**FECHA :** 21 de Abril del 2023.

<b>Fuente documental</b>	Tesis de Vargas (2021) La nulidad de un acto jurídico de una propiedad inmueble y la inafectación de buena fe de un tercero en los registros públicos.
<b>Contenido de la fuente a analizar</b>	Es una forma ilícita de realizar un acto jurídico afectando a un tercero, también se refirió a la afectación al tercero de buena fe en lo que se refiere a los registros públicos.
<b>Análisis del contenido</b>	De lo antes referido nos da a conocer que aparte de ser un acto ilícito, que no cumple lo que dice la norma, también afecta al tercero en la inscripción del bien inmueble dándose así un acto jurídico nulo.
<b>Conclusión</b>	El acto jurídico nulo es mencionado cuando tiene algún vicio, en este caso falta de manifestación de voluntad de uno de los cónyuges para así celebrarse legítimamente la compra y venta de un bien inmueble, lo cual celebrado por un integrante en sociedad de gananciales estaría presentando vicio de ser nulo e ilícita afectando al tercero.



## GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

**TÍTULO:** Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023

**Objetivo General:** Conocer como se viene ejecutando la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023

**AUTORES :** - Cutipa Colquehuanca, Martin  
- Rodriguez Ferrer, Karin Jackelin

**FECHA :** 21 de Abril del 2023.

<b>Fuente documental</b>	Chacha y Vásquez (2019) en su tesis “Ineficacia funcional de las acciones relativas a la enajenación de bienes inmuebles realizadas por uno de los miembros de una relación conyugal sin el consentimiento del otro”.
<b>Contenido de la fuente a analizar</b>	Identifica las justificaciones legales de la ineficacia funcional, de las transferencias inmobiliarias ofrecidas por uno de los miembros de una relación conyugal sin el consentimiento de otro.
<b>Análisis del contenido</b>	Nos hace mención que los principales fundamentos de una ineficacia operativa de la forma legal en la enajenación de bienes conyugales que pertenecen solo a uno de los cónyuges sin el consentimiento de la otra, lo cual nos refiere el art. 315 de nuestro código civil lo cual causa la cancelación del acto jurídico o ineficacia al respecto.
<b>Conclusión</b>	Sobre la cancelación de un acto jurídico por falta de voluntad de una de las partes ya sea de uno de los cónyuges por causa de vicios que existen en dicho acto o contrato celebrado por el comprador y vendedor mencionados en el artículo 315 de nuestro código civil.

## GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

**TÍTULO:** Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023

**Objetivo Específico 1:** identificar la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023.

**AUTORES :** - Cutipa Colquehuanca, Martin  
- Rodriguez Ferrer, Karin Jackelin

**FECHA :** 21 de Abril del 2023.

<b>Fuente documental</b>	Artículo 219 de nuestro Código Civil peruano.
<b>Contenido de la fuente a analizar</b>	Un acto jurídico no vale cuando no cumple ciertos requisitos que la norma peruana indica en dicho artículo lo cual se enumera en la siguiente forma: 1. Cuando no hay voluntad del mandatario, 2. Si los hubiere hecho una persona totalmente incapacitada, con excepción de lo descrito en el art. 1358 (Derogado por Decreto N° 1384), 3. Si su objeto es física o jurídicamente imposible o si es indefinido, 4. Si su objeto es ilícito, 5. Si carece de simulación absoluta, 6. Si no cubre la forma prescrita con la pena nula, 7. Si la ley la reconoce como nula. 8. En cuanto a la fracción V de la predistribución, si la ley no prevé otro medio de influencia.”
<b>Análisis del contenido</b>	Nos hace mención sobre la nulidad de un acto jurídico, podríamos referirnos a la nulidad de un contrato de compra venta de un bien inmueble ,lo cual nos menciona sobre la falta de manifestación de voluntad de uno de las partes, sobre uno de los cónyuges, lo cual también hace mención sobre la forma ilícita del actuar de uno de los cónyuges simulando ser único propietario del bien inmueble, lo cual pasa a ser una acción nula de dicho contrato por el derecho que tiene del cónyuge que no dio la voluntad de la venta del bien inmueble .

<b>Conclusión</b>	Definitivamente es una forma ilícita de realizar un contrato de compra venta de un bien inmueble infringiendo el artículo número 219 de nuestro código civil peruano en uno de sus incisos del mencionado artículo por la falta de voluntad de uno de los cónyuges de la sociedad de gananciales.
-------------------	---

## GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

**TÍTULO:** Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023.

**Objetivo Específico 2:** Establecer los procedimientos que se da en la Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023.

**AUTORES :** - Cutipa Colquehuanca, Martin  
- Rodriguez Ferrer, Karin Jackelin

**FECHA :** 21 de Abril del 2023.

<b>Fuente documental</b>	Zapata (2019) en su revista de derecho
<b>Contenido de la fuente a analizar</b>	Sobre la cancelación de contratos civiles y comerciales. En esta obra menciona el tema de la nulidad del contrato, se entiende como una de las instituciones determinantes lo cual se aplica al contrato cuando hay un mal de su nacimiento que puede conducir a la nulidad con sus consecuencias.
<b>Análisis del contenido</b>	Nos hace mención sobre la cancelación de los contratos civiles que tienen fallas en su contenido en este caso no se tomó en cuenta la voluntad de la venta de un bien inmueble de uno de los cónyuges lo cual vendría a ser nulo dicho contrato por lo cual da a conocer que se puede pedir hasta una indemnización por daños y perjuicios causados hacia el afectado cuya decisión estaría presente en una sentencia firme.
<b>Conclusión</b>	Podemos mencionar que la norma peruana nos hace mención de una cancelación de contrato siempre y cuando la parte afectada así lo requiera por ser la parte perjudicada en dicho acto ilícito que se daría a conocer las malas intenciones de una de los cónyuges que debería ser demostrada en el proceso de invalidar dicho contrato.

## GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

**TÍTULO:** Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023.

**Objetivo Específico 3:** Analizar cómo afecta la inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023.

**AUTORES :** - Cutipa Colquehuanca, Martin  
- Rodriguez Ferrer, Karin Jackelin

**FECHA :** 21 de Abril del 2023.

<b>Fuente documental</b>	Amado (2018) sobre la inscripción de un bien inmueble de parte de un tercero.
<b>Contenido de la fuente a analizar</b>	El registro de tercero es un tercero de derecho civil que cumple ciertos requisitos de previstos por la ley e inscribe los derechos adquiridos en el registro público correspondiente.
<b>Análisis del contenido</b>	Nos hace mención sobre el registro de un bien lo cual nos argumenta que la persona central del principio de fe pública en el registro es el tercero en el registro, que es la persona que recibe la protección del estado en cuanto a mantener su derecho, aunque revoque, cancele o rescinda su contrato de transferencia por causas no enumeradas en los registros
<b>Conclusión</b>	Podemos concluir mencionando que la buena fe sobre el acto no impide que un tercero adquirente de un bien inmueble puede inscribirlo en registros públicos sin ningún temor a ser rechazado, ya que estaría cumpliendo con su derecho sin ninguna falta a la norma peruana, por cual la buena fe que se tuvo y la realización de un contrato lícito le daría el derecho a ser propietario del bien inmueble adquirido.

## ANEXO 5 - ACUSE DE RECIBO DEL ENVÍO DEL ARTÍCULO

5/9/23, 11:44

Gmail - [REYD] Acuse de recibo del envío



Karin J. Rodriguez Ferrer <krodriguezferrer@gmail.com>

---

### [REYD] Acuse de recibo del envío

1 mensaje

---

Eva Andrés Aucejo <eandres@ub.edu>  
Para: karin <krodriguezferrer@gmail.com>

5 de septiembre de 2023, 11:42




Hola,


Martin Cutipa Colquehuanca ha enviado el manuscrito "Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023: nulidad de contratos en la compra de bienes inmuebles" a Revista de Educación y Derecho.

Si tiene cualquier pregunta no dude en contactarnos. Le agradecemos que haya elegido esta revista para dar a conocer su obra.

Un cordial saludo,

Eva Andrés Aucejo

 [Siguenos en LinkedIn](#)

 [Siguenos en Facebook](#)

 [Siguenos en Twitter](#)



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

### **Declaratoria de Autenticidad del Asesor**

Yo, MUCHA PAITAN ANGEL JAVIER, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - TRUJILLO, asesor de Tesis titulada: "Nulidad de inscripción de un bien inmueble por contrato de compraventa de un integrante en la sociedad de gananciales, 2023", cuyos autores son RODRIGUEZ FERRER KARIN JACKELIN, CUTIPA COLQUEHUANCA MARTIN, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 17.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

TRUJILLO, 22 de Noviembre del 2023

<b>Apellidos y Nombres del Asesor:</b>	<b>Firma</b>
MUCHA PAITAN ANGEL JAVIER <b>DNI:</b> 17841314 <b>ORCID:</b> 0000-0003-1411-8096	Firmado electrónicamente por: AMUCHAP el 22-11- 2023 21:29:14

Código documento Trilce: TRI - 0659403