



## La sola declaración judicial de nulidad del acto que dio mérito a una inscripción, ¿genera los asientos posteriores?

### Alcances del CCXLIX Pleno Registral

Does the mere judicial declaration of nullity of the act that gave rise to an inscription generate the subsequent entries?

Relevance of the CCXLIX Registry Plenum

Marco Andrei Torres Maldonado\*

**Resumen:** ¿La sola declaración judicial de la nulidad del contrato de compraventa, que originó una primera inscripción, enerva todos los asientos posteriores incompatibles con dicha transferencia? Este tema fue analizado en el CCXLIX Pleno Registral, en el cual se estableció que para que eso suceda se requiere que exista previamente una anotación de demanda que publicite el proceso de nulidad de acto jurídico. El autor comenta esta decisión del Tribunal Registral y, entre otras cosas, refiere que dicho pleno registral refuerza la idea que aquel que ha logrado una anotación de demanda goza de una situación prevalente frente a cualquiera que haya adquirido un derecho posterior que resulta incompatible con aquel que se ha declarado nulo.

**Abstract:** *Does the mere judicial declaration of the nullity of the purchase and sale contract, which originated a first registration, prevent all subsequent registrations incompatible with such transfer? This issue was analyzed in the CCXLIX Registry Plenary Session, in which it was established that for this to happen, there must be a prior annotation of the claim, which publicizes the process of nullity of the legal act. The author comments on this decision of the Registry Court and, among other things, refers that said plenary session reinforces the idea that he who has obtained an annotation of claim enjoys a prevailing situation over anyone who has acquired a later right that is incompatible with the one that has been declared null and void.*

**Palabras clave:** Nulidad de acto jurídico / Anotación de demanda / Sentencia declarativa

**Keywords:** *Nullity of a juridical act / Annotation of the claim / Declaratory judgment*

**Marco normativo:**

- Código Civil: art. 219.
- Código Procesal Civil: art. 673.
- TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, Res. N° 126-2012-SUNARP-SN (19/05/2012): art. 68.

Recibido: 04/08/2022 // Aprobado: 08/08/2022

\* Abogado por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Magíster en Derecho Civil por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Doctorando en Derecho por la Universidad Autónoma de Madrid (España). Curso de Especialización en Contratos y Daños en la Universidad de Salamanca. Profesor de Derecho Civil en la Universidad de Lima. Asociado en Rodríguez Angobaldo Abogados.

Con fecha 25 de noviembre de 2021, se reunieron los miembros del Tribunal Registral en Pleno, a fin de discutir el siguiente tema: Si con la sola declaración judicial de nulidad del acto que dio mérito a una inscripción, quedan también enervados los asientos posteriores, sin existir anotada la demanda correspondiente.

A efectos de graficar dicha problemática, plantearemos el siguiente caso:

Supongamos que Juan vende un inmueble a Lucía. Posteriormente, Lucía vende dicho inmueble a Roberto, quien, a su vez, lo arrienda a Pamela. Algunos años después, en el marco de un proceso judicial de nulidad de acto jurídico, se emite una sentencia (que ha quedado firme) mediante la cual se declara nulo el contrato de compraventa suscrito entre Juan y Lucía. En dicho proceso judicial se concedió una medida cautelar de anotación de demanda, que fue inscrita en los Registros Públicos con anterioridad a los demás actos jurídicos.

En ese contexto, surgen las siguientes preguntas: ¿La declaración judicial de la nulidad del contrato de compraventa, que originó una primera inscripción, enerva todos los asientos posteriores incompatibles con dicha transferencia (tal como sería, en nuestro ejemplo, la segunda compraventa y arrendamiento)? ¿O resulta necesario que, previamente, se haya anotado la demanda que respalda la decisión judicial? Si no se hubiera anotado la demanda, ¿los asientos incompatibles podrían subsistir en la partida electrónica del inmueble?

Como es sabido, de manera general, la nulidad, como remedio negocial, implica que determinado acto jurídico no ha producido – ni producirá– efecto jurídico alguno. Dicha nulidad se genera de pleno derecho, lo que significa que, en estricto, no requiere de una sentencia que así lo declare. Como indicaba Taboada (2013), “la sentencia en materia de nulidad es simplemente declarativa, se limita

a constatar que se ha producido la causal de nulidad y que el negocio nunca ha producido efectos jurídicos” (p. 16).

Así, si bien en la Exposición de Motivos del Código Civil se establece que el acto nulo lo es de pleno derecho, también es cierto que, si por lo menos una de las partes pretendiese su validez, corresponderá al juez declarar la nulidad sin que la sentencia tenga carácter constitutivo, sino meramente declarativo (Vidal Ramírez, 1985, p. 332). En la práctica, precisamente, dado que ello suele ocurrir, alguna de las partes debe demandar la declaratoria de nulidad de determinados actos jurídicos, en atención a algunas de las causales previstas en el artículo 219 del Código Civil.

Uno de los efectos que se derivan de la declaratoria de nulidad es el restitutorio (o reintegrativo) de las prestaciones. De ese modo, se destruyen los efectos producidos por un acto declarado nulo, pues la sentencia, “puede también tener efecto retroactivo para hacer nulo todo desde su celebración, esto incide en las relaciones entre las partes, por lo tanto, todo ha de reintegrarse al estado en que se hallaban antes de la formación del acto. La misma retroactividad opera también respecto de los terceros desde que el acto nulo ha perdido su existencia jurídica” (Coviello, 1949, p. 142).

¿Qué significa lo anterior, en atención al caso planteado? Quiere decir que, en virtud de la declaratoria de nulidad del contrato de compraventa, suscrito entre Juan y Lucía, aquella deberá restituir el inmueble que le fue transferido, el mismo que, para ese momento, es de propiedad de Roberto, y se encuentra arrendado a Pamela, ambos terceros respecto a la compraventa inicial. Resulta evidente, que los asientos de inscripción de la segunda compraventa y arrendamiento son incompatibles con la declaración judicial de nulidad de la compraventa.

La pregunta, entonces, es, ¿la sola declaración judicial de la nulidad del contrato de compraventa, que originó una primera inscripción, enerva todos los asientos posteriores incompatibles con dicha transferencia? La respuesta es no. Y es que, de conformidad con el CCXLIX Pleno Registral, se requiere que exista previamente una anotación de demanda, que publicite el proceso de nulidad de acto jurídico. Veamos lo decidido:

La sola declaración judicial de nulidad del acto que dio mérito a una inscripción, no enerva los asientos incompatibles, si no existe previamente anotada la demanda que respalda la decisión judicial.

Como el acto nulo es *erga omnes*, la sentencia que lo declara afectará a los terceros quienes de igual manera estarán obligados a la restitución de lo que han adquirido. Esto encuentra su razón en que no se puede transmitir un derecho que no se tiene o un derecho mejor que el que se tiene (*nemo plus iuris in aliud transferre potest quam ipse habet*), con excepción de los terceros que actuaron responsablemente y su adquisición a título oneroso fue de buena fe (Torres Vásquez, 2015, p. 1010), en atención a lo previsto en los artículos 2014 y 2038 del Código Civil.

En ese contexto, “el objeto de la anotación busca asegurar la publicidad de los procesos relativos a bienes inmuebles o muebles registrables, frente a la eventualidad que las sentencias que en ellos recaigan hayan de ser opuestas a terceros adquirentes del bien litigioso o a cuyo favor se constituya un derecho real sobre este” (Ledesma, 2012, p. 604). Ciertamente, si bien, conforme a lo previsto en el artículo 673 del Código Procesal Civil, la anotación de demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, sí “otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida”.

Debemos de tener en cuenta que, de conformidad con el artículo 64 del Reglamento General de los Registros Públicos, las anotaciones preventivas (como es una anotación de demanda) son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad “reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito”. Ciertamente, los efectos de la declaración judicial de nulidad de un acto jurídico producen una modificación en el derecho adquirido por el tercero, los cuales se publicitan, de forma previa, precisamente, mediante una anotación de demanda.

---

“Como el acto nulo es *erga omnes*, la sentencia que lo declara afectará a los terceros quienes de igual manera estarán obligados a la restitución de lo que han adquirido. Esto encuentra su razón en que no se puede transmitir un derecho que no se tiene o un derecho mejor que el que se tiene”.

---

Por su parte, el artículo 68 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta. De esa forma, como lo ha señalado la jurisprudencia registral, “se asegura que las posteriores inscripciones a la anotación preventiva, de actos incompatibles con la sentencia, no le sean oponibles” (Resolución del Tribunal Registral

N° 713-2005-SUNARP-TR-L, de fecha 14 de diciembre de 2005).

En síntesis, el CCXLIX Pleno Registral refuerza la idea de que aquel que ha logrado una anotación de demanda goza de una situación prevalente frente a cualquiera que haya adquirido un derecho posterior que resulta incompatible con aquel que se ha declarado nulo. De ese modo, si se publicó la demanda de nulidad de acto jurídico, que implica reservar prioridad a la sentencia a dictarse en dicho proceso, cualquier tercero que adquiriera un derecho derivado del mismo está en la posibilidad de conocer que existe un proceso en curso que puede acarrear que queden sin efecto los asientos posteriores a la demanda, que resulten incompatibles con la misma.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Coviello, N. (1949). *Doctrina general del Derecho Civil*. Cuarta edición italiana. Traducción de Felipe de J. Tena. (4ª ed.). México: Hispano-Americana.
- Ledesma, M. (2012). *Comentarios al Código Procesal Civil*. (4ª ed., t. II). Lima: Gaceta Jurídica.
- Taboada, L. (2013). *Nulidad de acto jurídico*. (3ª ed.). Lima: Grijley.
- Torres, A. (2015). *Acto jurídico*. (5ª ed., v. 2). Lima: Pacífico.
- Vidal, F. (1985). Exposición de motivos y comentarios al Libro II del Código Civil. Acto Jurídico. En: *Código Civil: Exposición de motivos y comentarios*. Dirección de Delia Revoredo de Debakey. (v. IV). Lima: Okura.