



## EL INICIO DEL PLAZO PRESCRIPTIVO DE LA PRETENSIÓN DE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y LA NULIDAD DE DOCUMENTO



Por: *Jaime David Abanto Torres*<sup>(\*)</sup>

Se interpone recurso de casación contra la resolución de vista que confirmó la apelada que declaró fundada la excepción de prescripción extintiva y en consecuencia, nulo todo lo actuado y concluido el proceso.

La demanda pretendía la declaración de nulidad de una escritura pública presuntamente falsificada que fue inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble.

El recurrente denuncia que las instancias de mérito erraron al considerar que se demandaba la nulidad del

acto jurídico, cuando en realidad se pretendía la nulidad de los documentos que facilitaron su inscripción en el registro, lo que a su vez originó un error en el cómputo del plazo prescriptivo.

Conforme al artículo 225 del Código Civil, no debe confundirse el acto con el documento que sirve para probarlo. Puede subsistir el acto aunque el documento se declare nulo. En el mismo sentido, el artículo 236 del Código Procesal Civil prescribe que son distintos

(\*) Juez del Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.

el documento y su contenido y que puede subsistir este aunque el primero sea declarado nulo. La Corte Suprema consideró que la pretensión se dirigía a obtener la declaración de nulidad del documento y no la del acto. La Corte Suprema, siguiendo la línea jurisprudencial trazada por varias ejecutorias anteriores, señala que el cómputo del plazo prescriptorio se inicia desde que puede ejercitarse la acción de conformidad con el artículo 1993 del Código Civil.

Para ello precisa que tratándose de pretensiones de nulidad de acto jurídico, la demanda puede ser interpuesta por una parte celebrante del mismo o por un tercero a tenor del artículo 220 del Código Civil. Si el demandante intervino en el acto, el plazo prescriptorio corre desde la fecha de la celebración. Si es un tercero, el plazo corre desde la fecha que este tomó conocimiento del acto, que en el caso concreto sería la fecha de su inscripción en el registro, a tenor del artículo 2012 del

Código Civil. Por consiguiente, habiéndose realizado la inscripción en el año 2006, a la fecha de emplazamiento con la demanda no había transcurrido el plazo prescriptorio de 10 años previsto en el artículo 2001 inciso 1 del Código Civil.

Concordamos con la posición de la Corte Suprema. De ampararse la demanda, la nulidad del documento, título que dio origen a la inscripción, daría lugar a la nulidad del asiento respectivo. Sin embargo, advertimos un problema: al no haber sido objeto de la demanda, el acto sigue siendo válido al no haber sido declarado nulo, lo que no impide que sus celebrantes o sus herederos lo formalicen nuevamente, situación que agudizaría el conflicto de intereses existente entre las partes, pudiendo dar lugar a nuevas discusiones sobre la propiedad del inmueble sublitis en nuevos procesos de reivindicación o mejor derecho de propiedad.