



SUMILLA: LEY QUE PRECISA LA REGULACIÓN DE LA NULIDAD ABSOLUTA EN EL CÓDIGO CIVIL Y ESTABLECE REGLAS DE PROTECCIÓN A TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE.

Los Congresistas de la República que suscriben a iniciativa del congresista **Paul Silvio Gutiérrez Ticona**, miembro del grupo parlamentario "Somos Perú", en estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 107° de la Constitución Política del Estado y de conformidad con lo establecido en el literal c) del artículo 22° y los artículos 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, presenta la siguiente propuesta legislativa:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE PRECISA LA REGULACIÓN DE LA NULIDAD ABSOLUTA EN EL CÓDIGO CIVIL Y ESTABLECE REGLAS DE PROTECCIÓN A TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente Ley tiene por objeto modificar el Código Civil, precisando el régimen de la nulidad absoluta del acto jurídico, estableciendo reglas de protección a terceros adquirentes de buena fe y regulando el plazo especial de prescripción de la acción indemnizatoria derivada de dicha nulidad.

Artículo 2. Finalidad de la Ley

La finalidad de la Ley es reforzar la seguridad jurídica en el tráfico civil, equilibrar el carácter de orden público de la nulidad absoluta con la estabilidad de los derechos de los terceros adquirentes de buena fe, y evitar la saturación del sistema judicial por demandas sobre actos excesivamente antiguos.

Artículo 3.- Incorporación del artículo 220-A en el Código Civil.

Se incorpora el artículo 220-A en el Código Civil, el mismo queda redactado con el siguiente texto:

"Artículo 220-A.- Acción de nulidad absoluta y protección de terceros

La nulidad absoluta del acto jurídico es imprescriptible y puede ser declarada de oficio por el juez en cualquier estado del proceso.

Sin embargo, transcurridos diez (10) años desde la inscripción del acto en el registro público correspondiente, la nulidad absoluta no podrá oponerse contra terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso.

En tales casos, los efectos restitutorios de la declaración de nulidad se limitan a las partes originarias del acto.

La acción indemnizatoria derivada de la nulidad absoluta prescribe a los cinco (5) años contados desde la firmeza de la sentencia que la declara, constituyendo este

un plazo especial de prescripción prevalente sobre lo dispuesto en el artículo 2001 del Código Civil.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA.- Interpretación sistemática

La presente modificación se interpreta en armonía con los artículos 219, 220 y 2001 del Código Civil, constituyendo norma especial respecto del régimen de prescripción aplicable a la acción de nulidad absoluta y a la acción indemnizatoria derivada de la misma.

SEGUNDA.- Vigencia de la Norma

La presente Ley, entra en vigencia a partir del día siguiente de la publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Lima, 05 de Setiembre de 2025



Firmado digitalmente por:
ZEGARRA SABOYA Ana Zadith
FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 09/09/2025 09:45:20-0500



Firmado digitalmente por:
GUTIERREZ TICONA Paul Silvio
FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 05/09/2025 17:28:53-0500



Firmado digitalmente por:
ZEGARRA SABOYA Ana Zadith
FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 09/09/2025 09:45:43-0500



Firmado digitalmente por:
AZURIN LOAYZA Alfredo FAU
20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 09/09/2025 15:25:03-0500



Firmado digitalmente por:
JERI ORE Jose Enrique FAU
20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 11/09/2025 09:42:52-0500



Firmado digitalmente por:
PAREDES GONZALES Alex Antonio
FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 11/09/2025 13:01:55-0500



Firmado digitalmente por:
ZEA CHOQUECHAMBI Oscar
FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 11/09/2025 15:31:42-0500



Firmado digitalmente por:
MEDINA HERMOSILLA Elizabeth Sara
FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 11/09/2025 16:39:32-0500

EXPOSICION DE MOTIVOS

I.- INTRODUCCION Y MARCO NORMATIVO

El presente proyecto de ley que incorpora el artículo 220-A al Código Civil parte de la necesidad de otorgar mayor certeza y coherencia al régimen de la nulidad absoluta de los actos jurídicos en el Perú. La nulidad absoluta, por su propia naturaleza, constituye un mecanismo de control de legalidad destinado a garantizar que ningún acto jurídico contrario al orden público o a normas imperativas se mantenga vigente dentro del tráfico jurídico (Diez-Picazo, 2011)¹. Sin embargo, el marco vigente en el Código Civil peruano no delimita con precisión los efectos temporales de la nulidad frente a terceros adquirentes de buena fe, lo que genera tensiones entre el principio de imprescriptibilidad de la nulidad absoluta y la seguridad jurídica que debe regir las relaciones patrimoniales.

La presente iniciativa legislativa busca llenar ese vacío regulatorio introduciendo una regla que armonice la imprescriptibilidad de la acción de nulidad con la estabilidad de las situaciones jurídicas consolidadas. Por un lado, se ratifica el principio de que la nulidad absoluta puede ser declarada de oficio por el juez en cualquier etapa del proceso, reforzando la función tutelar del ordenamiento frente a actos contrarios a normas imperativas (Ledesma, 2018)². Por otro lado, se establece una limitación razonable al señalar que, transcurridos diez años desde la inscripción del acto en el registro público, dicha nulidad no podrá hacerse valer frente a terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, restringiéndose sus efectos a las partes originarias del acto viciado. De este modo, la presente propuesta de ley equilibra dos principios de igual relevancia: la protección de la legalidad y la garantía de seguridad jurídica en el tráfico patrimonial (Prieto, 2015)³.

Además, se introduce un plazo especial de prescripción para la acción indemnizatoria derivada de la nulidad absoluta, que será de cinco años contados desde que la sentencia que la declara quede firme. Este diseño normativo responde a la necesidad de uniformar los criterios de prescripción en concordancia con la regla general prevista en el artículo 2001 del Código Civil, pero otorgando un plazo específico y prevalente que se adecúe a la particularidad de este tipo de controversias (Rivas, 2019)⁴.

La presente propuesta de ley debe ser interpretada sistemáticamente con los artículos 219, 220 y 2001 del Código Civil, de manera que se logre coherencia interna en la regulación de la nulidad y sus efectos. Así, la seguridad jurídica y la protección de los terceros de buena fe se afianzan como pilares de la función registral, mientras que la imprescriptibilidad de la nulidad absoluta se mantiene como salvaguarda del orden público. Esta articulación normativa permite que el sistema civil peruano se acerque a estándares comparados en materia de certeza registral y tutela de la buena fe, evitando vacíos interpretativos que puedan debilitar la eficacia del derecho privado (Morales, 2020)⁵.

¹ Véase: Diez-Picazo, L. (2011). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Madrid: Civitas

² Véase: Ledesma, M. (2018). Nulidad de los actos jurídicos en el derecho peruano. Lima: Palestra

³ Véase: Prieto, J. (2015). Seguridad jurídica y nulidad en el derecho comparado latinoamericano. Bogotá: Legis

⁴ Véase: Rivas, C. (2019). Prescripción y caducidad en el Código Civil peruano. Lima: Gaceta Jurídica

⁵ Véase: Morales, R. (2020). La seguridad jurídica en el derecho registral peruano. Lima: Fondo Editorial PUCP

La presente iniciativa legislativa, por tanto, se erige como una respuesta equilibrada frente a la tensión entre imprescriptibilidad y seguridad jurídica. Busca garantizar que los actos jurídicos inválidos no se perpetúen en el tiempo, sin sacrificar la confianza de quienes adquieren derechos amparados en el registro público y bajo el principio de buena fe. Con ello, se fortalece la protección tanto del interés general como de los particulares, consolidando la seguridad jurídica como valor esencial del Estado de derecho.

➤ ANALISIS DEL MARCO NORMATIVO

El presente proyecto de ley encuentra fundamento y coherencia en un conjunto de normas del ordenamiento jurídico nacional que regulan la validez, invalidez y prescripción de los actos jurídicos. Dichas disposiciones constituyen el marco sistemático indispensable para comprender el alcance de la propuesta y garantizar su adecuada aplicación.

1. Constitución Política del Perú
2. Decreto Legislativo N.º 295, Código Civil
3. Ley N.º 26636, 1993 y modificatorias, Código Procesal Civil
4. Decreto Ley N.º 26002 y modificatorias, Ley de los Registros Públicos
5. Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N.º 017-93-JUS, Ley Orgánica del Poder Judicial.

II.- FUNDAMENTACIÓN

El proyecto de ley que se presenta, tiene como objetivo modificar el Código Civil, precisando el régimen de la nulidad absoluta del acto jurídico, estableciendo reglas de protección a terceros adquirentes de buena fe y regulando el plazo especial de prescripción de la acción indemnizatoria derivada de dicha nulidad.

El presente proyecto de ley tiene como eje central el fortalecimiento de la seguridad jurídica en el ámbito civil, al precisar los alcances de la nulidad absoluta de los actos jurídicos. La regulación vigente en el Código Civil, contenida en los artículos 219 y 220, establece que la nulidad absoluta puede ser declarada de oficio y que dicha acción no se encuentra sujeta a prescripción. Sin embargo, la práctica jurisdiccional ha demostrado que esta apertura temporal ilimitada puede generar incertidumbre en el tráfico jurídico, en particular cuando los actos han sido inscritos en el registro público y han pasado varios años sin cuestionamientos. Por ello, la presente iniciativa legislativa plantea una fórmula que mantiene la imprescriptibilidad de la nulidad absoluta, pero que también introduce un límite en favor de terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso cuando hayan transcurrido diez años desde la inscripción registral del acto. De esta manera, se articula la protección del orden público con la necesidad de dar certeza y estabilidad a las relaciones jurídicas patrimoniales (Fernández, 2018) ⁶.

La presente propuesta de ley busca equilibrar dos intereses constitucionalmente relevantes: por un lado, la preservación de la legalidad y el respeto a las normas

⁶ Véase: Fernández, C. (2018). *Derecho civil patrimonial*. Lima: Palestra Editores

imperativas que fundamentan la nulidad absoluta; y, por otro lado, la protección de la buena fe registral, elemento esencial para garantizar la seguridad del mercado y la confianza de los ciudadanos en el sistema de publicidad registral. Al limitar los efectos restitutorios de la nulidad a las partes originarias del acto transcurrido el plazo señalado, se evita que terceros inocentes sufran consecuencias adversas por vicios que desconocían al momento de adquirir el derecho (Peirano, 2017) ⁷.

La acción indemnizatoria derivada de la nulidad absoluta, a su vez, encuentra un marco temporal específico en el presente proyecto de ley, al establecer que prescribe a los cinco años desde la firmeza de la sentencia que la declara. Este diseño normativo se aparta del régimen general de prescripción previsto en el artículo 2001 del Código Civil, el cual establece plazos más amplios en algunos supuestos, lo que podría generar tratamientos desiguales y excesivamente gravosos para los obligados. Con ello, la presente iniciativa legislativa garantiza uniformidad y certeza en la ejecución de derechos indemnizatorios, evitando la perpetuidad de litigios y dando claridad a los plazos procesales (Varsi, 2020) ⁸.

Debe destacarse que la norma proyectada debe interpretarse de manera sistemática con los artículos 219, 220 y 2001 del Código Civil, lo que fortalece la coherencia interna del ordenamiento. La armonización normativa es un principio de la técnica legislativa que busca evitar contradicciones, lagunas o superposiciones en la aplicación de las disposiciones legales. En este sentido, la presente propuesta de ley no pretende reemplazar ni desnaturalizar el régimen de nulidad vigente, sino complementarlo con criterios de temporalidad y de justicia en la protección de terceros, conforme a los estándares de razonabilidad y proporcionalidad exigidos por la doctrina y la jurisprudencia (De la Puente, 2019) ⁹.

La experiencia comparada muestra que otros ordenamientos jurídicos han enfrentado dilemas similares respecto de la imprescriptibilidad de la nulidad absoluta y su impacto en la seguridad registral. En varios sistemas de derecho continental se reconoce que, si bien los actos contrarios al orden público deben ser sancionados con nulidad en cualquier tiempo, la protección de los adquirentes de buena fe constituye un límite necesario para salvaguardar la estabilidad de las transacciones y evitar que la incertidumbre paralice el tráfico económico (López de Zavalía, 2015) ¹⁰. Este enfoque comparado respalda la pertinencia de la presente iniciativa legislativa, en tanto permite al Estado peruano consolidar un régimen equilibrado que combina la tutela de la legalidad con la salvaguarda de la buena fe registral.

En esa línea, el presente proyecto de ley responde a una necesidad práctica de los operadores jurídicos, quienes enfrentan frecuentes controversias en torno a la aplicación de la nulidad absoluta en procesos donde intervienen terceros adquirentes. Al precisar los alcances temporales y los efectos restitutorios de la nulidad, se dota al sistema judicial de una herramienta más clara y predecible, reduciendo la litigiosidad y promoviendo

⁷ Véase: Peirano, L. (2017). *Nulidad y anulabilidad de los actos jurídicos*. Bogotá: Temis.

⁸ Véase: Varsi, E. (2020). *La prescripción extintiva en el Código Civil peruano*. Lima: Gaceta Jurídica

⁹ Véase: De la Puente, M. (2019). *Técnica legislativa y coherencia normativa*. Lima: Fondo Editorial PUCP.

¹⁰ Véase: López de Zavalía, F. (2015). *Tratado de derecho civil. Parte general*. Buenos Aires: Astrea.

decisiones más uniformes. La claridad normativa es también una garantía para los ciudadanos, pues fortalece el principio de confianza legítima y evita que las personas se vean sometidas a la inseguridad de posibles cuestionamientos perpetuos sobre sus derechos patrimoniales (Landa, 2021)¹¹.

➤ PROBLEMÁTICA O JUSTIFICACIÓN

La presente iniciativa legislativa encuentra su fundamento en la necesidad de resolver una tensión histórica en el derecho civil peruano vinculada a la naturaleza de la nulidad absoluta y sus efectos frente al tiempo, los terceros de buena fe y la seguridad jurídica. El Código Civil vigente establece en el artículo 219 las causales de nulidad del acto jurídico y en el artículo 220 la posibilidad de que el juez la declare de oficio, configurando la nulidad absoluta como una institución de orden público, orientada a preservar el interés general y la juridicidad de los actos. Sin embargo, la ausencia de un marco claro sobre su imprescriptibilidad y sobre la manera de armonizar esta regla con la protección de terceros adquirentes de buena fe ha generado inseguridad jurídica, contradicciones interpretativas y dificultades prácticas en la aplicación de la norma ¹².

La presente propuesta de ley se justifica en primer término porque busca dotar de certeza al ordenamiento respecto a la imprescriptibilidad de la nulidad absoluta, cerrando el debate sobre la posibilidad de que el paso del tiempo consolide actos jurídicos contrarios al orden público. La experiencia comparada y la doctrina mayoritaria coinciden en que, por su naturaleza, la nulidad absoluta no puede ser subsanada ni convalidada por el transcurso del tiempo, puesto que se origina en vicios que afectan la esencia misma del acto, haciéndolo incompatible con el sistema jurídico ¹³. En ese sentido, el presente proyecto de ley reafirma el carácter imprescriptible de la acción, garantizando la prevalencia del interés general sobre la voluntad privada.

No obstante, la presente iniciativa legislativa reconoce que la seguridad jurídica y la protección de la buena fe en el tráfico patrimonial son también principios constitucionales de primer orden. Por ello, se introduce una regla de equilibrio: si bien la nulidad absoluta es imprescriptible, transcurridos diez años desde la inscripción registral, no podrá hacerse valer frente a terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso. Este límite temporal constituye una medida de protección de quienes han confiado en la publicidad registral, respondiendo al mandato del artículo 2014 del Código Civil que otorga tutela a los adquirentes de buena fe, reforzando así la función del registro como mecanismo de certeza y estabilidad en las relaciones jurídicas ¹⁴.

La presente propuesta de ley, además, busca superar los problemas prácticos derivados de la indefinición de los efectos restitutorios de la nulidad absoluta. En la práctica, la inexistencia de un marco que distinga claramente entre las partes originales y los terceros adquirentes generaba litigios prolongados, reclamaciones

¹¹ Véase: Landa, C. (2021). *Seguridad jurídica y confianza legítima en el derecho civil peruano*. Lima: Ara Editores.

¹² Véase: Fernández Sessarego, C. (2003). *Derecho de las Obligaciones*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

¹³ Véase: León Barandiarán, J. (2015). *La nulidad del acto jurídico en el derecho peruano*. Revista Peruana de Derecho Civil, 19(2), 45-68.

¹⁴ Véase: Código Civil peruano, artículo 2014 (1984).

contradictorias y situaciones de doble afectación patrimonial. Con la incorporación del artículo 220-A se establece expresamente que, en los casos en que opere la limitación temporal frente a terceros de buena fe, los efectos restitutorios se restringen únicamente a las partes originales, asegurando un marco de previsibilidad y evitando afectaciones injustificadas a quienes actuaron de manera legítima ¹⁵.

Asimismo, la presente iniciativa legislativa introduce un plazo específico de prescripción para la acción indemnizatoria derivada de la nulidad absoluta, fijado en cinco años contados desde que la sentencia que la declara quede firme. Con ello, se supera la dispersión normativa y las interpretaciones contradictorias que existían respecto a la aplicación del artículo 2001 del Código Civil. La determinación de un plazo especial y prevalente ofrece claridad, seguridad y uniformidad en la protección de derechos, evitando escenarios de litigación indefinida y garantizando un ejercicio razonable de las acciones judiciales ¹⁶, en esa línea de ideas debe resaltarse que el presente proyecto de ley responde a la exigencia de interpretar el sistema normativo de manera armónica, precisando que el nuevo artículo 220-A debe leerse en concordancia con los artículos 219, 220 y 2001 del Código Civil. Este mandato de interpretación sistemática asegura que la norma no sea vista como una disposición aislada, sino como parte de un entramado coherente que articula la nulidad absoluta, la declaración de oficio, los efectos frente a terceros y la prescripción de acciones. De esta manera, la presente propuesta de ley busca consolidar un régimen claro, equilibrado y protector tanto de la juridicidad como de la buena fe y la seguridad en el tráfico jurídico ¹⁷.

➤ PROPUESTA DE SOLUCIÓN A LA PROBLEMÁTICA

La problemática actual respecto a la nulidad absoluta de los actos jurídicos se centra en la tensión entre la necesidad de preservar la legalidad objetiva y la seguridad jurídica que requiere el tráfico patrimonial. Bajo esta premisa, el presente proyecto de ley incorpora el artículo 220-A al Código Civil, estableciendo que la nulidad absoluta es imprescriptible y puede ser declarada de oficio por el juez en cualquier etapa del proceso. Esta disposición responde al principio de defensa del orden público y de la juridicidad, ya que la nulidad absoluta busca erradicar del mundo jurídico actos contrarios a normas imperativas o al interés general (Diez-Picazo, 2019) ¹⁸.

La solución que plantea la presente propuesta de ley equilibra el carácter imprescriptible de la nulidad con la necesidad de garantizar la seguridad de los terceros que confían en la inscripción registral. Por ello, se precisa que, transcurridos diez años desde la inscripción del acto en el registro, la nulidad no podrá hacerse valer contra terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso. Este diseño normativo responde al principio de protección de la fe pública registral, recogido en el derecho comparado y en la doctrina de la seguridad en el comercio jurídico (Roca Sastre, 2018) ¹⁹.

¹⁵ Véase: Vidal Ramírez, F. (2018). *Instituciones del Derecho Civil. Parte General*. Lima: Gaceta Jurídica.

¹⁶ Véase: García Máynez, E. (2000). *Introducción al estudio del derecho*. México: Porrúa.

¹⁷ Véase: Código Civil peruano, artículos 219, 220 y 2001 (1984).

¹⁸ Véase: Diez-Picazo, L. (2019). *Fundamentos del derecho civil patrimonial*. Madrid: Civitas.

¹⁹ Véase: Roca Sastre, R. (2018). *Derecho hipotecario y seguridad jurídica*. Barcelona: Bosch.

En este sentido, la presente iniciativa legislativa reconoce la coexistencia de dos valores fundamentales: la supremacía del orden público y la protección de la seguridad jurídica. El primero se refleja en la facultad del juez de declarar de oficio la nulidad absoluta, sin sujeción a plazo, mientras que el segundo se asegura al proteger la confianza legítima de los terceros registrales pasados diez años de la inscripción (Prieto Sanchis, 2017)²⁰.

Otro aspecto de relevancia es la precisión sobre los efectos restitutorios, que se limitan exclusivamente a las partes originarias cuando ha transcurrido el plazo de diez años. Este criterio se sustenta en el principio de justicia conmutativa, pues se evita afectar derechos adquiridos de terceros ajenos al vicio del acto, garantizando así un balance entre corrección jurídica y protección de intereses legítimos en el tráfico civil (Lohmann, 2016)²¹.

Asimismo, la presente propuesta de ley establece que la acción indemnizatoria derivada de la nulidad prescribe a los cinco años desde que la sentencia que la declara quede firme. Este plazo especial se constituye en una excepción al régimen general previsto en el artículo 2001 del Código Civil, respondiendo a un criterio de seguridad temporal para las pretensiones derivadas, evitando que la incertidumbre se prolongue indefinidamente (Rubio Correa, 2020)²².

La norma propuesta se alinea con una interpretación sistemática del Código Civil, en armonía con los artículos 219, 220 y 2001. De este modo, se dota de coherencia al ordenamiento al integrar los principios de nulidad, prescripción y seguridad jurídica, previniendo conflictos interpretativos y garantizando una aplicación uniforme en sede judicial (Fernández Sessarego, 2015)²³.

➤ **ANÁLISIS A LA PROPUESTA NORMATIVA SOBRE LA NECESIDAD, VIABILIDAD Y OPORTUNIDAD**

La presente propuesta de ley que incorpora el artículo 220-A al Código Civil responde a una necesidad jurídica que se evidencia en la práctica judicial y registral. En la actualidad, la acción de nulidad absoluta, regulada en el artículo 219 del Código Civil, se caracteriza por ser imprescriptible; sin embargo, la ausencia de un límite frente a terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso genera inseguridad jurídica en el tráfico patrimonial. El presente proyecto de ley busca llenar ese vacío normativo estableciendo un balance entre la protección de la legalidad de los actos jurídicos y la estabilidad de las relaciones económicas, lo cual responde a la finalidad de salvaguardar la confianza en el sistema registral como instrumento de seguridad jurídica (Castillo Freyre & Varsi Rospigliosi, 2018)²⁴.

²⁰ Véase: Prieto Sanchis, L. (2017). *Seguridad jurídica y justicia en el derecho privado*. Valencia: Tirant lo Blanch.

²¹ Véase: Lohmann, G. (2016). *Teoría general del acto jurídico*. Lima: Fondo Editorial PUCP.

²² Véase: Rubio Correa, M. (2020). *Prescripción y caducidad en el derecho civil peruano*. Lima: Gaceta Jurídica.

²³ Véase: Fernández Sessarego, C. (2015). *La nulidad del acto jurídico en el Código Civil peruano*. Lima: Palestra.

²⁴ Véase: Castillo Freyre, M., & Varsi Rospigliosi, E. (2018). *Tratado de Derecho Civil: Acto Jurídico*. Lima: Gaceta Jurídica.

La necesidad de esta norma se justifica en la protección de los derechos de terceros adquirentes, quienes, confiando en la inscripción registral, realizan actos de disposición y adquisición. Si bien la nulidad absoluta debe mantenerse como una acción imprescriptible, su eficacia sin límites temporales podría vulnerar el principio de seguridad jurídica y el derecho de propiedad, ambos reconocidos en la Constitución Política del Perú (Constitución Política del Perú, 1993, art. 70) ²⁵. La presente iniciativa legislativa, al establecer un plazo de diez años para la oponibilidad de la nulidad frente a terceros de buena fe, introduce un criterio de razonabilidad que evita la indefinición perpetua de situaciones jurídicas, lo cual es congruente con la doctrina comparada y el derecho comparado en países como España y Argentina (Lacruz Berdejo, 2001) ²⁶.

En términos de viabilidad, la presente propuesta de ley se ajusta a los principios generales del sistema civil y no colisiona con normas de mayor jerarquía. Por el contrario, complementa el régimen vigente, integrando los artículos 219, 220 y 2001 del Código Civil en una interpretación armónica. El artículo 2001 regula la prescripción extintiva de acciones, estableciendo un régimen general que en el caso de la acción indemnizatoria resultaba ambiguo frente a la nulidad absoluta. El presente proyecto de ley precisa que dicha acción indemnizatoria prescribe a los cinco años desde la firmeza de la sentencia que declara la nulidad, eliminando vacíos interpretativos y consolidando seguridad normativa (De Trazegnies Granda, 2016) ²⁷.

La oportunidad de esta iniciativa se encuentra enmarcada en el contexto de modernización y coherencia del sistema jurídico civil peruano. En un escenario en el que los registros públicos y las transacciones inmobiliarias han cobrado mayor dinamismo, la previsión de límites razonables a la oponibilidad de la nulidad absoluta frente a terceros de buena fe garantiza estabilidad y confianza en el mercado. La presente propuesta de ley se convierte en un instrumento idóneo para reducir la litigiosidad derivada de la incertidumbre en las inscripciones registrales, lo cual contribuye a la eficiencia del sistema judicial y a la seguridad de las inversiones privadas (Rivacoba & Varsi Rospigliosi, 2020) ²⁸.

Asimismo, la presente iniciativa legislativa no solo resuelve problemas prácticos en la aplicación del derecho, sino que también refuerza la protección de los derechos de las partes originarias, quienes sí mantienen la posibilidad de reclamar la nulidad y sus efectos restitutorios entre ellas, sin afectar a terceros ajenos al vicio original. Este equilibrio entre la legalidad sustancial y la seguridad jurídica formal es uno de los fundamentos más sólidos que justifican la aprobación del presente proyecto de ley en el marco de la política legislativa orientada a la previsibilidad y confianza en las relaciones patrimoniales (Torres Vásquez, 2019) ²⁹.

➤ ANÁLISIS DE IMPACTOS CUANTITATIVOS Y/O CUALITATIVOS DE LA PROPUESTA NORMATIVA

²⁵ Véase: Constitución Política del Perú. (1993). Diario Oficial *El Peruano*, 29 de diciembre de 1993.

²⁶ Véase: Lacruz Berdejo, J. L. (2001). *Elementos de Derecho Civil, Parte General*. Madrid: Civitas.

²⁷ Véase: De Trazegnies Granda, F. (2016). *La nulidad en el Código Civil Peruano: interpretación y aplicación*. Lima: Fondo Editorial PUCP.

²⁸ Véase: Rivacoba, R., & Varsi Rospigliosi, E. (2020). *Seguridad jurídica y registro de la propiedad en el Perú*. Lima: Gaceta Jurídica.

²⁹ Véase: Torres Vásquez, A. (2019). *Interpretación sistemática del Código Civil y principios registrales*. Lima: Instituto Pacífico.

La presente propuesta de ley que incorpora el artículo 220-A al Código Civil genera impactos de orden cuantitativo y cualitativo en distintos planos del sistema jurídico, registral y social. Desde la perspectiva cuantitativa, la previsión de que la nulidad absoluta de un acto jurídico es imprescriptible pero limitada frente a terceros adquirentes de buena fe a título oneroso después de diez años de la inscripción, conlleva una reducción significativa de litigiosidad futura respecto a los terceros protegidos. La práctica judicial demuestra que un número importante de procesos de nulidad se prolonga por años debido a la inseguridad generada por la ausencia de un límite temporal claro frente a quienes adquieren derechos inscritos. Al establecerse este límite, se espera una disminución de la carga procesal en el Poder Judicial, especialmente en materia civil y registral, lo que impactará positivamente en la gestión de expedientes y en la eficiencia de la administración de justicia^{30 31}.

En el ámbito cualitativo, la presente iniciativa legislativa introduce un balance entre el principio de legalidad y el principio de seguridad jurídica. La nulidad absoluta, al ser imprescriptible, asegura la defensa del orden público y la tutela de la legalidad en todo momento. No obstante, al restringirse sus efectos frente a terceros de buena fe transcurridos diez años desde la inscripción, se fortalece la confianza en el sistema registral, incentivando que los ciudadanos acudan a este mecanismo de publicidad como medio confiable para consolidar sus derechos. Este efecto cualitativo eleva los estándares de predictibilidad en las relaciones contractuales y en la circulación de bienes, aspecto que el propio Tribunal Constitucional ha señalado como componente esencial del Estado de Derecho³².

La presente propuesta de ley también tiene un impacto cualitativo en la cultura jurídica, pues delimita de manera precisa los alcances de la acción de nulidad absoluta y de la acción indemnizatoria derivada. La fijación de un plazo especial de cinco años para la acción indemnizatoria, contado desde la firmeza de la sentencia que declara la nulidad, corrige vacíos normativos que venían generando criterios dispares en los órganos jurisdiccionales. Esta precisión evita interpretaciones contradictorias y homogeneiza la jurisprudencia, aportando a la uniformidad en la aplicación del derecho civil³³.

En términos cuantitativos, el impacto se proyecta también en el ámbito económico y social. La limitación de los efectos restitutorios a las partes originarias transcurrido el plazo de diez años genera mayor estabilidad en el mercado inmobiliario, al reducir los riesgos asociados a eventuales nulidades de actos inscritos. Ello tiene un efecto directo en la valorización de los bienes inmuebles, en la confianza de inversionistas y en la seguridad de las transacciones. El mercado inmobiliario depende de un sistema normativo que brinde certeza a los adquirentes, por lo que esta norma se presenta como un elemento dinamizador de la economía al otorgar mayor seguridad a la propiedad privada³⁴.

³⁰ Véase: Cárdenas Quirós, M. (2019). *Seguridad jurídica y registro público en el Perú*. Revista de Derecho Civil, 26(1), 55-73.

³¹ Véase: Poder Judicial del Perú. (2022). *Memoria institucional: carga procesal y productividad jurisdiccional*. Lima: Gerencia General del Poder Judicial.

³² Véase: Tribunal Constitucional del Perú. (2017). Sentencia recaída en el Exp. N.º 00017-2016-PI/TC. Lima: TC.

³³ Véase: De Trazegnies Granda, F. (2018). *La nulidad en el Código Civil peruano: análisis doctrinario y jurisprudencial*. Lima: Fondo Editorial PUCP.

³⁴ Véase: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP. (2021). *Informe técnico sobre seguridad registral y dinámica*

Desde una dimensión cualitativa vinculada a la política legislativa, la presente iniciativa legislativa aporta al perfeccionamiento del Código Civil, en tanto se integra sistemáticamente con los artículos 219, 220 y 2001, evitando contradicciones normativas. La exigencia de interpretación sistemática fortalece la coherencia interna del ordenamiento, consolidando la lógica del derecho privado peruano en materia de actos jurídicos. Este impacto se traduce en una mejor calidad de la legislación, la cual se orienta a resolver vacíos o deficiencias previamente identificadas por la doctrina y la práctica judicial³⁵.

En suma, la presente propuesta de ley genera un doble impacto. En lo cuantitativo, reduce litigiosidad, homogeniza criterios y mejora la seguridad de las transacciones económicas. En lo cualitativo, fortalece la certeza jurídica, consolida la coherencia legislativa y afianza la confianza en el sistema registral. De este modo, la iniciativa aporta beneficios tangibles y medibles al sistema de justicia, al mercado inmobiliario y a la ciudadanía en general, respondiendo a la necesidad de equilibrio entre la imprescriptibilidad de la nulidad absoluta y la protección de los adquirentes de buena fe.

III.- EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

El presente proyecto de ley que incorpora el artículo 220-A al Código Civil genera un impacto relevante en la estructura del sistema jurídico nacional, dado que introduce precisiones necesarias respecto a la imprescriptibilidad de la nulidad absoluta de los actos jurídicos y su compatibilidad con la seguridad jurídica derivada de la inscripción registral. En la medida en que la nulidad absoluta es una sanción que opera frente a la existencia de actos contrarios al orden público o a normas imperativas, la presente iniciativa legislativa refuerza la coherencia interna del ordenamiento al reconocer la facultad del juez de declararla en cualquier etapa del proceso, asegurando el respeto al principio de legalidad y de supremacía normativa (Fernández Sessarego, 2010).

La incorporación de esta regla, sin embargo, se articula con la necesidad de proteger la estabilidad de las relaciones jurídicas y el principio de confianza legítima en el tráfico patrimonial, de modo que, una vez transcurridos diez años desde la inscripción registral, la nulidad no podrá hacerse valer frente a terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso. Con ello, la presente propuesta de ley introduce un balance entre el carácter imprescriptible de la nulidad absoluta y la tutela de la seguridad jurídica registral, principio reconocido de manera reiterada en la jurisprudencia nacional y en la doctrina civilista (De la Puente y Lavalle, 2006).

Asimismo, la previsión de un plazo especial de prescripción de cinco años para la acción indemnizatoria derivada de la declaración de nulidad refuerza la certeza en el ejercicio de los derechos, otorgando un marco temporal objetivo para su exigibilidad. Este aspecto permite armonizar la nueva regulación con el régimen general de prescripción del artículo 2001 del Código Civil, en tanto que la presente iniciativa legislativa establece un régimen prevalente que busca uniformidad en la aplicación judicial y evita contradicciones interpretativas (Espinoza Espinoza, 2014).

inmobiliaria. Lima: SUNARP.

³⁵ Véase: Fernández Sessarego, C. (2016). *El acto jurídico: teoría general y crítica a la luz del Código Civil peruano*. Lima: Gaceta Jurídica.

En cuanto a los efectos sistémicos, la norma se integra con los artículos 219, 220 y 2001 del Código Civil, con lo cual se fortalece la interpretación sistemática del régimen de nulidad. Al explicitar que el nuevo artículo debe interpretarse en armonía con dichas disposiciones, la presente propuesta de ley asegura la unidad interna de la legislación civil y refuerza la previsibilidad de las decisiones judiciales, promoviendo un marco normativo coherente y ajustado a los principios de racionalidad legislativa (Rubio Correa, 2016).

Por lo tanto, la vigencia de la norma no solo tendría efectos inmediatos en los procesos judiciales en curso, sino también en la consolidación de un modelo de protección dual: por un lado, la preservación del orden público y la invalidez de los actos jurídicos radicalmente contrarios a la ley, y por otro, la defensa de la seguridad jurídica de quienes actúan de buena fe en el tráfico económico. En este sentido, el presente proyecto de ley ofrece un impacto normativo de gran relevancia para la legislación nacional, asegurando un marco jurídico equilibrado entre la necesidad de declarar la nulidad absoluta de oficio y la estabilidad de los derechos adquiridos por terceros.

IV.- ANALISIS COSTO – BENEFICIO

El presente proyecto de ley que incorpora el artículo 220-A al Código Civil plantea una regulación que busca equilibrar la imprescriptibilidad de la nulidad absoluta de los actos jurídicos con la seguridad del tráfico económico y la protección de terceros de buena fe. En términos de costos, debe señalarse que la imprescriptibilidad sin limitaciones temporales generaba incertidumbre jurídica, puesto que cualquier adquirente podía verse expuesto a la eventual declaración de nulidad indefinida, lo cual debilitaba la confianza en las transacciones registrales y en la estabilidad de la propiedad. Este escenario producía un incremento en los costos de transacción, pues las partes asumían gastos adicionales en asesorías, seguros de títulos o mecanismos contractuales complejos para reducir el riesgo de impugnación, lo que a su vez ralentizaba el dinamismo del mercado inmobiliario y comercial ³⁶.

La presente iniciativa legislativa reduce dicho costo al introducir un límite temporal de diez años frente a terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, reforzando la seguridad registral como principio rector del sistema jurídico. Ello genera beneficios económicos sustanciales, dado que aumenta la confianza en el registro público, facilita el crédito hipotecario y contribuye a la inversión, al asegurar que después de una década el adquirente se encuentra protegido frente a acciones de nulidad. Este efecto tiene un impacto positivo en el sistema financiero y en el mercado inmobiliario, al disminuir el riesgo crediticio y, por ende, el costo del financiamiento ³⁷.

Por otro lado, la presente propuesta de ley mantiene incólume el carácter imprescriptible de la acción de nulidad absoluta respecto de las partes originarias, con lo cual no se sacrifica la pureza del ordenamiento ni se legitiman actos jurídicos contrarios a la ley o al orden público. Esto significa que se conserva la sanción jurídica contra la invalidez, pero se restringen sus efectos a quienes participaron directamente en el acto ilícito o inválido.

³⁶ Véase: De la Puente y Lavalle, M. (2010). *El acto jurídico: teoría general y régimen de invalidez*. Lima: Fondo Editorial de la PUCP.

³⁷ Véase: León Barandiarán, F. (2015). Seguridad jurídica y tráfico patrimonial en el derecho civil peruano. *Revista de Derecho Privado*, (23), 45–78.

Este balance reduce los costos sociales asociados a la convalidación de actos contrarios a normas imperativas y asegura un beneficio jurídico relevante: se tutela el interés público y se mantiene la coherencia del sistema de nulidades ³⁸.

Un beneficio adicional es la previsión expresa de un plazo de prescripción especial de cinco años para la acción indemnizatoria derivada de la nulidad absoluta, computado desde la firmeza de la sentencia que la declara. Esta disposición prevalece sobre la regla general del artículo 2001 del Código Civil, otorgando mayor certeza procesal y reduciendo la litigiosidad prolongada. El costo que se evita es la dispersión interpretativa de los jueces sobre qué plazo aplicar, lo cual generaba gastos procesales innecesarios y prolongaba los conflictos. En su lugar, el beneficio es una mayor predictibilidad en los plazos de ejercicio de acciones, lo que mejora la eficiencia del sistema judicial y reduce la carga procesal ³⁹.

La presente iniciativa legislativa también presenta beneficios en términos de armonización normativa, al establecer que la norma debe interpretarse de manera sistemática con los artículos 219, 220 y 2001 del Código Civil. Con ello se reducen costos interpretativos y se evita la inseguridad que provocan disposiciones aisladas, fortaleciendo la unidad del sistema jurídico. Al integrar este nuevo artículo en concordancia con las disposiciones ya existentes, se optimiza el marco normativo y se asegura que las instituciones jurídicas respondan a criterios de coherencia y proporcionalidad ⁴⁰.

En suma, los costos que asume la presente propuesta de ley son limitados, vinculados principalmente a la necesidad de adecuar la práctica notarial, registral y judicial a la nueva regulación, lo que implica ajustes en la capacitación y en la interpretación inicial. Sin embargo, estos costos son ampliamente superados por los beneficios: mayor seguridad jurídica, reducción del riesgo transaccional, incremento de la confianza en el registro, fortalecimiento de la predictibilidad procesal y coherencia normativa en materia de nulidades. Por tanto, la relación costo–beneficio resulta favorable a la aprobación de la presente propuesta de ley.

V.- VINCULACIÓN CON LA AGENDA LEGISLATIVA Y EL ACUERDO NACIONAL

La presente propuesta de ley se enmarca en la agenda legislativa del Congreso orientada a fortalecer la seguridad jurídica y garantizar la tutela jurisdiccional efectiva. Precisar que la nulidad absoluta de un acto jurídico es imprescriptible y que su declaración puede ser realizada de oficio en cualquier etapa del proceso contribuye a la predictibilidad del ordenamiento, aspecto priorizado en los compromisos legislativos de modernización institucional y reforma de la justicia civil por el Congreso de la República.

Asimismo, la presente iniciativa legislativa se articula con los compromisos del Acuerdo Nacional, especialmente en el Eje de Estado de derecho y gobernabilidad democrática,

³⁸ Véase: Fernández Sessarego, C. (2002). *El acto jurídico y su nulidad en el derecho peruano*. Lima: Palestra Editores.

³⁹ Véase: Vidal Ramírez, F. (2018). La prescripción extintiva y su aplicación en el Código Civil. *Themis Revista de Derecho*, (73), 55–88.

⁴⁰ Véase: Rubio Correa, M. (2011). *El sistema jurídico peruano: problemas de coherencia y unidad normativa*. Lima: Fondo Editorial del Congreso del Perú.



que establece como objetivo central consolidar un sistema legal transparente y accesible, promoviendo la confianza ciudadana en las instituciones conforme el Acuerdo Nacional, del año 2023. Al establecer reglas claras sobre la imprescriptibilidad de la nulidad absoluta y la protección de terceros adquirentes de buena fe, el presente proyecto de ley asegura el equilibrio entre la defensa del orden público y la estabilidad de las relaciones patrimoniales, aspectos que son principios orientadores en dicho marco consensuado de políticas de Estado, en esa línea de ideas, la presente iniciativa legislativa contenida en el Proyecto de Ley que se presenta, está alineada con los objetivos del **numeral I**. Democracia y estado de derecho, del Acuerdo Nacional y vinculados con las Políticas de Estado en el **numeral 1**. Fortalecimiento del régimen democrático y estado de derecho, y concordante con el **tema 7**. Leyes de desarrollo constitucional de la Agenda Legislativa del Congreso para el período Anual de Sesiones 2021-2022, aprobada por Resolución Legislativa del Congreso N° 002-2021-2022-CR y Resolución Legislativa del Congreso N° 002-2022-2023-CR, Resolución Legislativa del Congreso N° 002-2023-2024-CR.