



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CASACIÓN N° 915-2012

LIMA

Nulidad de acto jurídico y otros

SUMILLA - Se incurre en nulidad de acto jurídico por imposibilidad jurídica si se transfiere al dominio privado el área de un edificio que está destinado a subestación eléctrica (de dominio común) por no contar dicha transferencia, con aprobación de la Junta de Propietarios conforme lo exige el artículo 43 de la Ley 27157.

Lima, dos de mayo de dos mil trece.

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**: vista la causa número novecientos quince – dos mil doce, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO:

En este proceso es objeto de examen el recurso de casación que, mediante escrito obrante de fojas seiscientos veinticuatro, interpone la demandada Compañía Inmobiliaria Constructora y Administradora "Santa Lucía" S. A. C.¹ contra la sentencia de vista obrante de fojas seiscientos uno, de fecha veinticinco de noviembre de dos mil once, que revoca la sentencia apelada de fojas cuatrocientos setenta y dos, de fecha veinte de abril de dos mil diez, —que declara infundada la demanda de nulidad de acto jurídico y otros—, y reforma ésta declarando fundada en parte dicha demanda, en el extremo que se solicita la nulidad del acto jurídico por la causal de objeto jurídicamente imposible—

II. ANTECEDENTES:

1. Demanda

El diecisiete de octubre de dos mil siete, mediante escrito de fojas doscientos cincuenta y seis, la Junta de Propietarios del Edificio Galerías Santa Lucía, debidamente representada por Víctor Díaz Silva, interpone demanda de nulidad de acto jurídico y otros contra la **Compañía** y Omar Cosme López Martínez; con ella pretende, de modo principal, que: (1) se declare la nulidad del "Contrato de Compraventa" celebrado por los

¹ En adelante, la Compañía



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 915-2012

LIMA

Nulidad de acto jurídico y otros

codemandados y en virtud del cual la Compañía transfirió a Omar Cosme López Martínez la propiedad de un inmueble constituido por un área de 27.50 metros cuadrados², ubicado en el sótano del Edificio Galería Santa Lucía; (2) se declare la nulidad del documento que lo contiene, esto es, de la escritura pública de fecha once de agosto de dos mil seis; y, de modo accesorio, que: (3) se le pague la suma de Sesenta Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América a título de indemnización por concepto de daños y perjuicios; (4) se declare la nulidad del asiento de inscripción que en el curso del presente proceso se pudiera extender en relación a la transferencia del inmueble; y, (5) se le pague las costas y costos del proceso.

La demandante afirma que el aludido contrato es nulo por incurrir en las causales de falta de manifestación de voluntad del agente, existencia de objeto jurídicamente imposible y de fin ilícito; pues el inmueble objeto de la venta constituye un área de 27.50 metros cuadrados ubicado en el Sótano del Edificio Galería Santa Lucía³, el mismo que se encuentra sujeto al régimen de propiedad horizontal al haberse otorgado el Reglamento Interno por escritura pública de veintiuno de febrero de mil novecientos ochenta y seis, según corre inscrito en el Asiento 9, Fojas 47, Tomo 527 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; indica que al otorgarse el Reglamento Interno se constituyó la Junta de Propietarios⁴ del Edificio como órgano supremo del gobierno de éste y como encargado de la representación, administración y disposición de los bienes de dominio común y de los servicios comunes existentes en éste, según los artículos 6, 20 y 22 del Decreto Supremo número 019-78-VC (Reglamento del Decreto Ley 22112), vigentes en ese momento, los mismos que concordaban con los artículos 145 y 150 del Decreto Supremo 008-2000-MTC (Reglamento de la Ley de Regularizaciones y Edificaciones – Ley 27157); refiere que la Junta era la única entidad autorizada a celebrar contratos, ya sea de arrendamiento,

² En adelante, la Subestación Eléctrica.

³ En adelante, el Edificio.

⁴ En adelante, la Junta.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 915-2012

LIMA

Nulidad de acto jurídico y otros

compraventa o cualquier otro acto de disposición de bienes y servicios comunes en beneficio de los propietarios del Edificio; por tal razón, al constituirse e inscribirse regístralmente el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal, las secciones de dominio exclusivo se independizaron conforme al artículo 73 del Reglamento de Inscripciones de los Registros Públicos, por mandato imperativo del artículo 7 del "Reglamento del Decreto Ley 22112"; precisa que el área de la subestación eléctrica le pertenece y la venta por parte de la codemandada es nula ipso jure, ya que, al no haberse independizado en su oportunidad como área de propiedad exclusiva, este inmueble pasó a ser considerado como un bien de dominio común, conforme a los párrafos c), i) y j) del artículo 3 del Decreto Supremo 019-78-VC; manifiesta que, a pesar de no incluirse dicho bien como propiedad exclusiva en la declaratoria de fábrica de treinta de enero de mil novecientos ochenta y seis y en la independización del diecinueve de setiembre de mil novecientos ochenta y seis, el área de 27.50 metros cuadrados ubicado en el sótano del Edificio —que constituye un área de "dominio común"— se vendió por la Compañía a favor de Omar Cosme López Martínez a través de la minuta de compraventa del cuatro de agosto de dos mil seis elevada a escritura pública el once de agosto de dos mil seis; puntualiza que el área aludida tiene la condición de "dominio común", puesto que no se le consideró dentro de la asignación de porcentajes de propiedad exclusiva del Edificio, tal como lo dispone el artículo 4 del Reglamento Interno; por ende, se incurre en la causal de falta de manifestación de voluntad, al no mediar la declaración de la Junta para realizar dicha transferencia; sostiene que es jurídicamente imposible transferir un bien de dominio común y constituye un fin ilícito que se haya despojado a la recurrente el derecho de propiedad sobre la mencionada área, pues es aquí donde estaba ubicada la Subestación Eléctrica que es un bien común de todos los propietarios del Edificio y nunca fue una unidad independiente; más aún si afirma que no existe constancia de haberse usado medios de pago ante Notario respecto de la venta que se cuestiona.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CASACIÓN N° 915-2012

LIMA

Nulidad de acto jurídico y otros

2. Contestación de la demanda

El nueve de enero de dos mil ocho, mediante escrito de fojas trescientos nueve, la demandada Compañía contesta la demanda y solicita que se declare improcedente ésta, pues refiere que en el inciso c) del artículo 134 del "Reglamento de la Ley 27157" se describe cuales son los bienes comunes y, en el inciso e), se precisa que lo son también los sistemas de instalaciones para electricidad; pero ninguna de estas disposiciones establecen que el área de terreno en el que se encuentran instalados los sistemas de instalaciones de electricidad, sean de dominio común; por tanto, sería de "dominio privado"; de modo que esta área es de propiedad de la persona natural o jurídica que la haya construido o la que haya sido el propietario original del terreno en el que se construyó el edificio; **alega** que el área de terreno en el que está instalada la subestación de distribución eléctrica es de propiedad de la demandada; por esa razón es la que arrendó la referida área en mil novecientos ochenta y uno a Electrolima —ahora Luz del Sur S. A.—; **sostiene** que, por ello, no figura como área común en la escritura pública de independización; y es también por ello que, en ejercicio de su derecho de propiedad, la Compañía transfirió tal bien a Omar Cosme López Martínez.

El diecisiete de enero de dos mil ocho, mediante escrito de fojas trescientos veintiséis, el demandado Omar Cosme López Martínez contesta la demanda y solicita que se la declare improcedente; ya que **afirma** que el contrato de compraventa aludido se celebró con la referida compañía y reúne los requisitos del artículo 140 del Código Civil; además, **puntualiza** que es un adquirente de buena fe a título oneroso al adquirir la propiedad conforme al artículo 2014 del Código Civil, que regula sobre el principio de buena fe pública registral.

3. Puntos Controvertidos

El once de setiembre de dos mil ocho, se lleva a cabo la Audiencia de Conciliación en que se fijan como puntos controvertidos:



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CASACIÓN N° 915-2012

LIMA

Nulidad de acto jurídico y otros

(a) Determinar si debe declararse la nulidad del contrato de compraventa celebrado por los codemandados y en virtud del cual la **Compañía** transfiere a Omar Cosme López Martínez la propiedad del inmueble constituido por un área de 27.50 metros cuadrados, ubicado en el Sótano de la Galería Santa Lucía, el documento que lo contiene de fecha once de agosto de dos mil seis, y su inscripción, por las causales de falta de manifestación de voluntad del agente, objeto jurídicamente imposible y tener fin ilícito.

(b) Determinar si los demandados han ocasionado daños y perjuicios a la demandante; y, si por lo mismo deben indemnizarle con la suma de Sesenta Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América

4. Sentencia de Primera Instancia

El veinte de abril de dos mil diez, mediante resolución número dieciocho, obrante de fojas cuatrocientos setenta y dos, el Juez del Décimo Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima emite la sentencia que declara infundada la demanda en todos sus extremos.

La decisión determina que: (i) la escritura pública del treinta de enero de mil novecientos ochenta y seis, obrante de fojas 29, aclarada por escritura pública del treinta de mayo de mil novecientos ochenta y seis, obrante de fojas 245, formaliza la declaratoria de fábrica e independización del inmueble sito en Jirón Prolongación Gamarra 756, Manzana 21, Lotes 3 y 4, de la Urbanización San Pablo, La Victoria, a favor de la Compañía; (ii) la Minuta del dieciocho de febrero de mil novecientos ochenta y seis elevada a escritura pública el veintiuno de febrero de dicho año, obrante de fojas 228, formaliza el Reglamento de Propiedad Horizontal a favor de la **Compañía**, respecto de los aludidos Lotes 3 y 4, de conformidad con el Decreto Ley 22112; (iii) la Minuta del cuatro de agosto de dos mil seis elevada a escritura pública el once de agosto de dicho año, prueba que la **Compañía** vende a favor de Omar Cosme López Martínez, el área sub litis de 27.50 metros cuadrados, destinada a subestación eléctrica, la misma que se ubica en el sótano del Edificio; (iv) la escritura pública del treinta de enero de mil



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CASACIÓN N° 915-2012

LIMA

Nulidad de acto jurídico y otros

novecientos ochenta y seis, obrante de fojas 29, y su aclaración de fojas 245, describe un sótano, sesenta y ocho stands y servicios comunes, ocho pisos y una terraza; y, precisa que en dicho documento se puede leer: a) que en el sótano "la empresa Electrolima ha instalado una sub-estación eléctrica"; b) que "esta Galería está dotada de una sub-estación del cual sale la troncal de mantenimiento a todo el edificio"; y c) que en el rubro independizaciones (folios 49) se comienza por el sótano, distribuido en sesenta y ocho stands y servicios comunes, dentro de los cuales se incluyen ascensores, tres escaleras, un hall, dos pasadizos centrales y seis pasadizos adicionales; (v) la escritura pública del veintiuno de febrero de mil novecientos ochenta y seis describe los bienes de dominio común en que se incluyen las instalaciones para agua, desagüe, electricidad y otros servicios que no estén destinados a una sección particular; (vi) el área en conflicto (27.50 metros cuadrados dentro del sótano, es destinado a subestación eléctrica) no está individualizado como independizado y tampoco incluido expresamente dentro de los servicios comunes que se describen en la declaratoria de fábrica e independización; (vii) el Reglamento de Propiedad Horizontal destaca en su artículo 4 que en la distribución de porcentajes sólo se incluyen el sótano y los ocho pisos del Edificio, pero no la azotea, que es privativa de la inmobiliaria; (viii) lo último invita a pensar que la citada subestación eléctrica sería de dominio común, tanto más si el Reglamento [de Propiedad Horizontal] precisa que tienen esa calidad, entre otros, las "(..) instalaciones para agua, electricidad y otros servicios"; sin embargo, tal reglamento no se puede interpretar aisladamente, sino a la luz de lo previsto en la declaratoria de fábrica e independización que, al citar como antecedente la escritura del treinta de enero de mil novecientos ochenta y seis, no incluye como área común de manera expresa la citada subestación eléctrica; (ix) el arrendamiento a Electrolima de tal área y el reconocimiento de ello en la parte final de la cláusula segunda de la declaratoria de fábrica e independización no acreditan de manera inequívoca que el área donde se encuentra la subestación eléctrica sea de "dominio común"; por ende, concluye que no fue razonable incluirla como tal



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 915-2012

LIMA

Nulidad de acto jurídico y otros

en la declaración de fábrica en la medida que estaba arrendada a Electrolima; (x) lo anterior demuestra que la venta se hizo por las partes al manifestar su voluntad, al tener la compraventa un objeto jurídicamente posible y al no representar un fin ilícito, esto es, de forma válida.

5. Recursos de Apelación

El trece de mayo de dos mil diez, mediante escrito de fojas quinientos seis, la Junta demandante apela la sentencia, toda vez que considera que ésta incurre en incongruencia procesal, pues la decisión no se condice con lo actuado en el proceso; refiere que el considerando octavo de la impugnada es incongruente con los fundamentos de la demanda, ya que en él se estableció que el área en litis no está independizada ni reservada; sin embargo, no se tuvo en cuenta que, por imperio del artículo 3 (incisos h, i y j) del Reglamento del Decreto Ley 22112 y del artículo 40 (incisos h, i y j) de la actual Ley 27157, concordante con el artículo 134 (inciso e y f) del Reglamento de la Ley 27157, el bien en litis se reputa común; por lo tanto, es de propiedad de la Junta de Propietarios demandante; manifiesta que tales fundamentos no fueron materia de análisis en la sentencia, pese a ser el sustento fundamental de la demanda; sostiene que el considerando décimo cuarto de la impugnada es también incongruente, ya que el juez no determinó si el área en conflicto es una propiedad exclusiva, independiente o sobre ella existía una reserva de propiedad; ya que ello era esencial para determinar luego si existía o no un área exclusiva; puntualiza que cuando el Reglamento Interno de un Edificio omite mencionar el estatus jurídico de los aires u otros bienes como la terraza, éstos deben reputarse comunes en virtud de los dispositivos ya citados precedentemente; lo cual concuerda con la "Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común", aprobado por Resolución de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 340-2008-SUNARP/SN que, en sus normas 5.7 y 5.8, permiten interpretar que el bien objeto de venta era un bien común y que pertenece a la Junta; indica que el considerando undécimo de la recurrida establece erróneamente que la venta materia de nulidad es lícita, ya que, por el



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CASACIÓN N° 915-2012

LIMA

Nulidad de acto jurídico y otros

contrario, la ilicitud de la causa de dicho contrato debió tener como punto de partida el ejercicio abusivo y la conducta ilícita de la **Compañía**, al vender como propio un bien inmueble que no le pertenece, el mismo que tiene tipificación legal en el artículo 197 del Código Penal como conducta delictiva; **aduce** que existe falta de motivación de la sentencia, pues sus medios probatorios no se valoraron adecuadamente con lo cual se afecta su derecho de propiedad pues se le despojaría de un bien que ostenta.

6. Sentencia de Segunda Instancia

El veinticinco de noviembre de dos mil once, mediante resolución número catorce, obrante de fojas seiscientos uno, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima emite la sentencia de vista: (1) que revoca la apelada; (2) que reforma ésta declarando fundada en parte la demanda, — en el extremo que solicita la nulidad del acto jurídico por la causal de objeto jurídicamente imposible; en consecuencia, nulo el contrato de compraventa de fecha once de agosto de dos mil seis, e ineficaz el asiento registral derivado del mencionado contrato; con costas y costos; (3) que confirma la apelada en el extremo que declara infundada la demanda en cuanto a la pretensión de nulidad de contrato por las causales de falta de manifestación de voluntad y de fin ilícito; y, (4) que confirma la apelada en el extremo que declara infundada la pretensión indemnizatoria—.

La Sala Superior aprecia, sobre la base de lo actuado, que la declaratoria de fábrica e independización de treinta de enero de mil novecientos noventa y seis, de fojas veinitinueve, específicamente, en el rubro de instalaciones eléctricas (fojas cuarenta y cinco), señala que la galería está dotada de una subestación de la cual sale la troncal de mantenimiento a todo el edificio con una carga máxima de demanda de ciento cuarenta KW; así también observa que, en el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal, obrante de fojas ciento veintiocho, en su segundo artículo del capítulo primero, se establece que entre los bienes de dominio común se encuentran "tanque elevado, cisternas e instalaciones para agua y desagüe, electricidad y



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CASACIÓN N° 915-2012

LIMA

Nulidad de acto jurídico y otros

otros servicios que no estén destinados a una sección particular”⁵; de ello que concluye que el área donde se ubicó la subestación eléctrica nunca fue una unidad independiente; más aún si con el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal pasó a ser un bien de dominio común, en cuotas ideales y proporcionales, a todos los propietarios del Edificio, conforme al artículo 4 del Capítulo I del Reglamento Interno.

Se interpreta que quien tiene facultad o titularidad de poder disponer del inmueble objeto de litis es la Junta, ya que el Edificio está sujeto al régimen de propiedad horizontal, según fluye del Reglamento Interno de Propiedad Horizontal otorgado por escritura pública de veintiuno de febrero de mil novecientos ochenta y seis, inscrita en el Asiento 9, Fojas 47, Tomo 527 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; más aún, si dicho Reglamento constituyó a la Junta como órgano supremo de gobierno encargado de la representación, administración y disposición de los bienes de “dominio común” y de servicios comunes existentes en el edificio, según los artículos 6, 20 y 22 del Decreto Supremo 019-78-VC (Reglamento del Decreto Ley 22112), en concordancia con el artículo 145 del Decreto Supremo 008-2000-MTC (Reglamento de la Nueva Ley de Regularización de Edificaciones, Ley 27157).

Se determina que, al once de agosto de dos mil seis, fecha de celebración del acto jurídico materia de nulidad, el inmueble objeto del acto jurídico no era de propiedad de la Compañía; y, por ende, era jurídicamente imposible su transferencia, incurriendo en causal “imprevista” (sic) por el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil; por tanto, al ser el objeto un presupuesto en la estructura del acto jurídico y al no concurrir éste, se incurrió en vicio del acto jurídico atacado por una causal de ineficacia estructural, conforme lo delineó la Casación 227-2002 Arequipa, de fecha diecinueve de junio de dos mil tres.

⁵ Cfr. la parte final de la segunda consideración de la recurrida.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CASACIÓN N° 915-2012

LIMA

Nulidad de acto jurídico y otros

Se establece que la causal de falta de manifestación de voluntad debe desestimarse porque la misma no se configura, ya que, quien transfirió la propiedad si manifestó su voluntad de transferir el bien.

Se determina que la causal de fin ilícito no se configura, toda vez que en una compraventa el fin práctico que persigue el vendedor es el precio y lo que busca el comprador es el bien; lo que demuestra que el acto no tuvo fin ilícito.

Finalmente, se concluye que la pretensión de nulidad del asiento registral se estima por su carácter accesorio, mientras que la pretensión de pago de indemnización se desestima por falta de prueba.

III. RECURSO DE CASACION DE LA DEMANDANTE

El trece de enero de dos mil doce, la demandada, mediante escrito de fojas seiscientos veinticuatro, interpone recurso de casación contra la sentencia de vista para que se declare nula ésta.

El veintidós de octubre de dos mil doce, esta Sala Suprema declara la procedencia el recurso por lo siguiente:

(I) **Infracción normativa del artículo 923 del Código Civil**, pues se denuncia que en calidad de propietaria, en mil novecientos ochenta y uno, suscribió un contrato de arrendamiento con Electrolima (hoy, Luz del Sur S. A.), de acuerdo al artículo 850 Código Civil de 1936, vigente en ese momento, respecto del área en litis (27.50 metros cuadrados) por el plazo de 20 años, sin que hubiera oposición en ese lapso; lo que demuestra que se condujo como propietaria de la referida área, ya que no fue su intención designarla como área común, y la omisión de señalarlo como área privada en la declaratoria de fábrica, no hace que se considere como común ni se puede desconocer su derecho de propiedad.

Manifiesta que se incurre en error al establecer que el área aludida estaba destinada a la subestación eléctrica, porque la recurrente no destinó la mencionada área en esa zona para la instalación de una subestación eléctrica.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CASACIÓN N° 915-2012

LIMA

Nulidad de acto jurídico y otros

Afirma que la recurrente suscribió la compraventa a favor de Omar Cosme López Martínez sobre el área en litis en ejercicio legítimo de su derecho de propiedad; por ello, en la impugnada se incurre en error de interpretación de la declaratoria de fábrica e independización.

Además, declara la procedencia excepcional del recurso por la causal de:

(II) Infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, puesto que se debe analizar el razonamiento lógico y la justificación interna de la decisión impugnada, para ver la coherencia entre lo alegado y lo resuelto, es decir, si se respetó —o no— el principio de congruencia como elemento integrante del derecho a la debida motivación.

Además, se debe determinar si la decisión contiene una correcta justificación de acuerdo a un coherente razonamiento y debida valoración de los hechos, las pruebas y la norma jurídica aplicable al caso concreto.

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica consiste en determinar si la Sala Superior actuó correctamente al establecer la nulidad de un contrato de compraventa por incurrir en causal de imposibilidad jurídica del objeto, toda vez que mediante éste la inmobiliaria constructora, luego de inscribir la declaratoria de fábrica e independización del Edificio, transfirió un “bien de dominio común” destinado a “subestación eléctrica” y sujeto al régimen de propiedad horizontal a un tercero, sin que exista la aprobación de la Junta de Propietarios.

V. FUNDAMENTOS

1. A fin de examinar las infracciones denunciadas, conviene señalar que, por declararse procedente excepcionalmente el recurso de casación por



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 915-2012

LIMA

Nulidad de acto jurídico y otros

infracción procesal, es menester analizar en primer lugar la causal procesal, pues, debido a su naturaleza y a los efectos que produce, si mereciera amparo ésta, carecería de objeto pronunciarse respecto de la infracción normativa sustantiva, por la cual el recurso también se admitió.

§1. El debido proceso como garantía de la función jurisdiccional

2. El debido proceso, reconocido como principio y derecho de la función jurisdiccional conforme al inciso 3 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado, es un derecho complejo, pues se conforma por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos se extingan ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho —incluyendo el Estado— que pretenda hacer uso abusivo de éstos. Tal derecho se constituye en un conjunto de garantías, de cuyo disfrute se convierte en garante el Juez dentro del desarrollo de su función jurisdiccional. De modo tal que "cuando el órgano jurisdiccional imparte justicia está obligado a observar los principios, derechos y garantías que la Norma Suprema establece como límites del ejercicio de las funciones asignadas."⁶

3. Este derecho comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal y, en tal sentido, se trata de un derecho 'continente' cuyo contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, cuyo cumplimiento efectivo garantiza que el procedimiento o proceso en el cual se ubique comprendida una persona, pueda considerarse justo⁷.

4. En el caso de autos, de modo específico, esta Sala Suprema declara la procedencia excepcional del recurso para determinar si se garantizan la vigencia de los derechos al debido proceso y a la motivación de las resoluciones; por ende, corresponde delinear el marco jurídico que

⁶ Así lo delinea el Tribunal Constitucional en diversas resoluciones. Cfr. el fundamento 2 de la sentencia recaída en el expediente 05085-2009-PA/TC.

⁷ Cfr. la sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el expediente 06149-2006-PA/TC.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CASACIÓN N° 915-2012

LIMA

Nulidad de acto jurídico y otros

compone este último derecho para enjuiciar si la impugnada se emitió respetando tales garantías.

§2. La debida motivación como garantía de la función jurisdiccional

5. Conviene recalcar que la necesidad de que las resoluciones judiciales sean motivadas es un principio que informa el ejercicio de la función jurisdiccional y al mismo tiempo un derecho constitucional de los justiciables, puesto que, por un lado, garantiza que la impartición de justicia se lleve a cabo de conformidad con la Constitución y las leyes (artículos 45° y 138° de la Constitución) y, por otro, que los justiciables puedan ejercer de manera efectiva su derecho de defensa.

6. Ahora bien, ese derecho importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Tales razones, en sede ordinaria, deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos alegados y debidamente acreditados en el trámite del proceso por las partes.

7. En ese contexto, la exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado garantiza que los Jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen el proceso lógico que los lleva a decidir la controversia; aseguren que el ejercicio de la potestad de Administrar Justicia se sujete a la Constitución y a la Ley; y faciliten un adecuado ejercicio del derecho de defensa. Por ello, que tal exigencia también halla desarrollo infraconstitucional en los artículos: VII del Título Preliminar, 50° (numeral 6) y 122° (inciso 3) del Código Procesal Civil y 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, dispositivos legales que aseguran la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias; que resguardan a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias; y que obligan a los jueces a enunciar las pruebas en que sostienen sus juicios y a valorar las mismas racionalmente.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CASACIÓN N° 915-2012

LIMA

Nulidad de acto jurídico y otros

8. En atención a lo glosado, conviene indicar que el análisis de si en una determinada resolución judicial se viola —o no— el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales debe realizarse a partir de los propios fundamentos expuestos en la resolución cuestionada, de modo que las demás piezas procesales o medios probatorios del proceso en cuestión sólo se pueden evaluar para contrastar las razones expuestas, mas no para ser objeto de una nueva revaloración o análisis en esta sede casatoria.

9. Además, es oportuno resaltar que el contenido constitucionalmente garantizado del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales se delimita a través de diversos supuestos como los de: (a) inexistencia de motivación o motivación aparente; (b) falta de motivación interna del razonamiento; (c) deficiencia en la motivación externa; justificación de premisas; (d) motivación insuficiente; (e) motivación sustancialmente incongruente; y, (f) motivaciones calificadas⁸.

10. En el caso, esta Sala Suprema estima que debe determinar si existe afectación al debido proceso y a la motivación en la recurrida por no contener ésta una correcta justificación de la decisión acorde a un coherente razonamiento y en función de una debida valoración de los hechos, las pruebas y la norma aplicable al caso concreto.

§3. La determinación de si en la impugnada no existe congruencia en el razonamiento con respecto de los hechos alegados y la norma aplicada

11. En función de lo denunciado por la recurrente, conviene evaluar si en la recurrida no existe un coherente razonamiento que justifique la decisión y menos una debida valoración de la norma jurídica aplicable al caso.

12. Para ello, conviene puntualizar que "el deber de respetar el principio de congruencia se encuentra garantizado por el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales"⁹, ya que no es este último derecho el que sólo puede resultar lesionado a consecuencia de no respetarse el

⁸ Cfr. el fundamento 7 de la sentencia recaída en el expediente 00728-2008-PHC/TC.
⁹ Cfr. el fundamento 5 de la sentencia recaída en el expediente 03151-2006-PA/TC.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CASACIÓN N° 915-2012

LIMA

Nulidad de acto jurídico y otros

referido principio de congruencia. Y es que, "en el ámbito del proceso civil, la infracción del deber de congruencia supone no sólo la afectación del principio dispositivo al cual también se encuentra sumergido el proceso civil, sino que a consecuencia de ello se puede afectar otros derechos constitucionalmente protegidos, verbigracia el derecho de defensa y, en determinadas ocasiones, el derecho a ser juzgado por un juez imparcial".

13. Así, para Ignacio Colomer Hernández, citando a Manuel Atienza, el derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones judiciales es la justificación que el Juez debe realizar para acreditar o demostrar las congruencias de unas razones que hagan aceptable desde el punto de vista jurídico una decisión tomada para resolver un determinado conflicto, es decir, poner de manifiesto las razones o argumentos que hacen aceptable la decisión, y en ese sentido motivación es sinónimo de justificación jurídica de la decisión, y no sólo de explicación; por lo que la esencia del concepto de motivación se encuentra en que el Juez justifique que su decisión es conforme a derecho y ha sido adoptada con sujeción a la ley¹⁰.

14. Por ello, se señala que el derecho de motivación de las resoluciones judiciales: "(...) es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso (Cfr. STC N.º 03943-2006-PA/TC, fundamento 4)"¹¹

15. Aún más, el Tribunal Constitucional, al precisar el contenido de este derecho, establece que éste "(...) obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate

¹⁰ Véase: COLOMER HERNANDEZ, Ignacio, "La motivación de las sentencias: sus exigencias constitucionales y legales", Valencia: Tirant lo Blanch, 2003, pp. 37-39.

¹¹ Cfr. el fundamento 6 de la sentencia recaída en el expediente 01873-2011-PA/TC.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CASACIÓN N° 915-2012

LIMA

Nulidad de acto jurídico y otros

procesal (incongruencia activa). (...) El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva) (STC N.º 04295-2007-PHC/TC, fundamento 5 e)"

16. En el orden de ideas descrito en las consideraciones precedentes, es evidente que la Sala Superior no incurre en incongruencia, al declarar fundada en parte la demanda de nulidad del contrato de compraventa elevado a escritura pública el once de agosto de dos mil seis por causal de imposibilidad jurídica del objeto, toda vez que sobre la base de los hechos expresamente planteados por la Junta en su demanda y en su recurso de apelación, decidió revocar la apelada y estimar aquella por interpretar que el hecho de incluir un "área" destinada a subestación eléctrica en un Edificio que se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal constituye un "bien de dominio común" que no es posible jurídicamente ser vendido por el constructor atendiendo a la finalidad para la cual se la diseñó y se la consignó en la "declaratoria de fábrica" y a la calificación de "bien de dominio común" que le otorgó el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal, en el literal (e) del artículo segundo, a las "instalaciones eléctricas".

17. Por lo anotado, no se aprecia que la justificación interna de la decisión impugnada en cuanto a la determinación de los hechos vulnere el principio de congruencia, ya que estos se establecieron sobre la base de la prueba actuada en autos.

18. Por ello, al no poder el órgano jurisdiccional ir más allá del petitorio expresamente planteado en la demanda ni fundar la decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes, esta Sala Suprema estima que la infracción normativa denunciada por la recurrente y la declarada procedente excepcionalmente en esta sede no se producen y por ello debe declararse infundado el recurso de casación,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 915-2012

LIMA

Nulidad de acto jurídico y otros

al no configurarse causas de infracción normativa procesal referidas a los incisos 3 y 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado.

§4. El régimen legal de propiedad horizontal como marco para enjuiciar la infracción sustantiva denunciada

19. Conviene indicar que el artículo 978 del Código Civil¹² estableció que la propiedad horizontal se regiría por una legislación especial¹³. También que la propiedad horizontal es aquella institución jurídica que regula el derecho de propiedad cuando éste recae sobre edificaciones que son aprovechadas por diversos titulares¹⁴. Su naturaleza responde a "una propiedad especial o sui generis, de carácter complejo, caracterizada por la yuxtaposición de dos clases de propiedad: una propiedad privada sobre el piso o local y una comunidad indivisible sobre los elementos comunes"¹⁵.

20. Ahora bien, la propiedad horizontal "da lugar a un régimen en el cual la indivisión es esencial"¹⁶ y es que, "en un edificio de departamentos, la propiedad horizontal se constituye para durar siempre (o al menos), mientras dure la edificación) Lo contrario supone ir contra las propias características de la finca"¹⁷. Por tal razón, no es admisible de que la voluntad de los interesados pueda poner fin a tal régimen de propiedad especial sino hasta la destrucción del edificio sobre el cual recae.

21. Uno de los elementos para la constitución de la propiedad horizontal es el formal. Lo que quiere decir que, pese a supuestos de "propiedad

¹² Aplicable por hallarse vigente al diecinueve de setiembre de mil novecientos ochenta y seis, fecha de inscripción del Reglamento Interno de Propiedad Horizontal, según fluye de la certificación registral de fojas 250.

¹³ ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max-Carlos CÁRDENAS QUIRÓS, "Exégesis del Código Civil Peruano de 1984", tomo V, Derechos Reales, Lima: Gaceta Jurídica, 1998, (33) Así, inicialmente, este régimen se configuró sobre la base de lo dispuesto en la Ley 10726, de 1 de diciembre de 1946; luego, en el Decreto Ley 22112, de 14 de marzo de 1978, y su reglamento aprobado por Decreto Supremo 019-78-VC, de 27 de abril de 1978, entre otros dispositivos; y, actualmente, con nominación diferente, en la Ley 27157 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo 008-2000-MTC.

¹⁴ ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max - Carlos CÁRDENAS QUIRÓS, Op. Cit., (35)

¹⁵ ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max - Carlos CÁRDENAS QUIRÓS, Ibidem, (37)

¹⁶ ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max - Carlos CÁRDENAS QUIRÓS, Ibidem, (52)

¹⁷ ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max - Carlos CÁRDENAS QUIRÓS, Ibidem, (52)



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 915-2012

LIMA

Nulidad de acto jurídico y otros

horizontal de hecho”, este régimen de propiedad especial se constituye por escrito con la inscripción del Reglamento Interno de predios sujetos a Régimen de Propiedad Horizontal. Según Arias-Schreiber Pezet, el motivo de ello es obvio, pues “el contenido de los derechos y deberes de los propietarios de diversas secciones de un edificio deben estar al alcance de cualquier persona con interés”¹⁸.

22. El derecho básico que el Decreto Ley 22112 atribuye a favor de cada propietario es la titularidad del terreno sobre el que se construye el edificio, y de las áreas comunes, en proporción al área construida de su sección; de modo tal que el propietario de una sección de dominio exclusivo, por ese solo hecho, resulta también titular de una cuota parte que recae sobre el terreno y las zonas comunes del edificio¹⁹.

23. De ello, la necesidad de contar obligatoriamente con un Reglamento Interno de Propiedad Horizontal como presupuesto de regulación de los derechos y obligaciones que se crean a favor de los “propietarios”.

24. Así, la naturaleza de los bienes comprometidos dentro del régimen, determina identificar cuáles son de propiedad exclusiva y cuáles de propiedad común. Por ello, en el régimen del Decreto Ley 22112, los “bienes de dominio común” se hallan detallados en el artículo 3 de su Reglamento aprobado por Decreto Supremo 019-78-VC²⁰. Aún más, el artículo 5 del Reglamento del Decreto Ley 22112 aprobado por Decreto Supremo 019-78-VC expresamente establece que “[t]oda transferencia de bienes de dominio común o de servicios comunes es nula de pleno derecho”.

¹⁸ ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max – Carlos CÁRDENAS QUIRÓS, *Ibidem*, (39)

¹⁹ Cfr. ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max – Carlos CÁRDENAS QUIRÓS, *Ibidem*, (46) Al respecto, afirma Cuadros Villena que: “Si bien es cierto que no [se] establece que se tratará de una copropiedad con indivisión forzosa, esta naturaleza de la copropiedad, brota del destino de los bienes y servicios comunes”. Véase: CUADROS VILLENNA, Carlos F., “*Derechos Reales*”, tomo II, 1a. ed., Lima: Cultural Cuzco, 1995 (465)

²⁰ Entre estos se identifican: en el inciso g), los jardines y los sistemas e instalaciones para agua, desagüe, electricidad, (...) y otros servicios que no estén destinados a una sección en particular; en el inciso h), los sótanos y azoteas, salvo que en los Títulos de Propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario, en el inciso i), los patios, pozos de luz, ductos y demás espacios abiertos y sus respectivos aires; y, en el inciso j), los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 915-2012

LIMA

Nulidad de acto jurídico y otros

25. En la actualidad, los "bienes de propiedad común" que conforman este régimen de propiedad horizontal se hallan señalados en el artículo 40 de la Ley 27157. Así, entre los que se califican como bienes que pueden ser "de propiedad común", se tienen indicados también los que anteriormente se detallaron. De tal hecho que un sector de la doctrina interprete que, de no indicarse la intransmisibilidad de los bienes comunes, queda entendido que estos se pueden transferir en armonía con lo previsto por el artículo 43 de la Ley 27157, según el cual dicha transferencia debe aprobarse por los dos tercios de los votos de la Junta de Propietarios²¹. De no hacerlo, la transferencia de dicho bien de dominio común incurre en nulidad de pleno derecho.

26. En razón de lo expuesto anteriormente, debe concluirse que la Sala Superior no realizó una incoherente justificación de su decisión al interpretar que la compraventa elevada a escritura pública el once de agosto de dos mil seis incurrió en la causal de nulidad por imposibilidad jurídica del objeto, puesto que dicha "área" destinada a la subestación eléctrica del Edificio en la declaratoria de fábrica, —y que las partes expresamente declararon como objeto de compraventa en su cláusula primera—, no pudo ser objeto de transferencia por compraventa al no acreditarse que los dos tercios de los votos de la Junta de Propietarios lo aprobaron conforme lo exige el artículo 43 de la Ley 27157, "Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común".

§5. La determinación de si en la impugnada se infringió el artículo 923 del Código Civil

27. En el presente caso, la recurrente denuncia que se desconoció su derecho de propiedad sobre el "área" en litis, puesto que en ningún

²¹ ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max y otros. "Exégesis del Código Civil Peruano de 1984", tomo III, Derechos Reales, edición actualizada, Lima: Gaceta Jurídica, 2011, (307); véase, en similar sentido, GONZÁLES BARRÓN, Gunther, "Derechos Reales", 1a. ed., Lima: Jurista Editores, 2005, (949).



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CASACIÓN N° 915-2012

LIMA

Nulidad de acto jurídico y otros

momento fue su intención designar tal área como un bien común del **Edificio**; agrega que la omisión de señalarlo como "área privada" en la declaratoria de fábrica no hace que se considere común; por ende, no debe desconocerse su derecho de propiedad exclusiva sobre tal bien.

28. En ese contexto, de un examen de la impugnada, y en especial de su consideración sexta, esta Sala Suprema advierte que la razón esencial y determinante que propicia la estimación en parte de la demanda de nulidad del contrato de compraventa elevado a escritura pública el once de agosto de dos mil seis fue establecer que éste incurría en la causal de nulidad por "imposibilidad jurídica" contemplada en el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil, ya que se determinó que el inmueble objeto del acto jurídico no era de propiedad de la recurrente sino de los propietarios del **Edificio**, al constituir éste un "bien de dominio común" por estar destinado a la subestación eléctrica del **Edificio**, según fluye de la "declaratoria de fábrica e independización" elevada a escritura pública el treinta de enero de mil novecientos ochenta y seis, obrante de fojas veintinueve, aclarada de fojas doscientos cuarenta y tres, y por adquirir aquel tal condición en virtud de lo dispuesto en el artículo 4 del Capítulo Primero del "Reglamento Interno de Propiedad Horizontal".

29. En el proceso, si bien la sentencia de primera instancia desestimó la demanda por considerar que no se probó de manera inequívoca que el "área" donde se encuentra la subestación eléctrica era de "dominio común", es bien cierto que ambas instancias de mérito determinan que el bien en litis fue destinado para subestación eléctrica en virtud de la "escritura pública de declaratoria de fábrica e independización" antes aludida. Así, incluso, en la consideración segunda de la recurrida se establece con precisión que tal calificación fluye, esencialmente, de lo glosado, "en el rubro de instalaciones eléctricas, obrante a fojas cuarenta y cinco", en que se señala que "esta galería est[á] dotada de una subestación de la cual sale la troncal de mantenimiento a todo el edificio con una carga máxima de demanda de ciento cuarenta KW".



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 915-2012

LIMA

Nulidad de acto jurídico y otros

30. Por tal razón, este Supremo Tribunal estima que no se incurrió en vicio por una incorrecta interpretación del artículo 923 del Código Civil, toda vez que el "área" destinada a subestación eléctrica, —y que es objeto del contrato de compraventa elevado a escritura pública el once de agosto de dos mil seis—, corresponde a un "bien de dominio común", ya que, en primer lugar, fue la adecuada valoración de tal compraventa y de la escritura de declaratoria de fábrica en su descripción de "instalaciones eléctricas" la que avalan tal conclusión por coincidir tal calificación con la naturaleza del destino del bien (subestación²² eléctrica); y, en segundo lugar, fue el adecuado análisis del Reglamento Interno de Propiedad Horizontal y de los artículos 6, 20 y 22 del Decreto Supremo 019-78-VC (Reglamento del Decreto Ley 22112) los que justificaron coherentemente la decisión.

31. Debe establecerse que tampoco se incurrió en infracción de tal artículo 923 del Código Civil en la decisión recurrida, al considerar que al once de agosto de dos mil seis, fecha de la escritura de compraventa, el bien inmueble objeto de transferencia no era propiedad de la demandada; puesto que la declaratoria de fábrica e independización del Edificio, en atención a la naturaleza del régimen de propiedad horizontal, evidencia que el área destinada a la subestación eléctrica, al estar inscrita registralmente, como parte de una edificación sujeta a las reglas de la propiedad horizontal, requería de la aprobación de la Junta para su transferencia.

32. Tal determinación no implica examinar el tema de la titularidad del derecho de propiedad sobre dicha área, ya que el proceso de nulidad de acto jurídico no tiene tal objeto. Por ello mismo, es evidente que en este caso no se hizo referencia alguna al artículo 923 del Código Civil en la recurrida. De ahí que en la sentencia de vista no se advierte una

²² Debe tenerse en cuenta que una subestación según el Diccionario de la Real Academia Española es: "1. f. Instalación, generalmente eléctrica, dependiente de otra principal, que da servicio a una zona determinada".



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 915-2012

LIMA

Nulidad de acto jurídico y otros

interpretación jurídica que desconozca irrazonablemente el sentido interpretativo que surge del artículo 923 del Código Civil.

33. Siendo ello así, los hechos invocados en el recurso son insuficientes para viabilizar la infracción denunciada; ya que la parte demandante petitionó la nulidad por la causal de imposibilidad jurídica precisamente porque se dispuso de un bien de dominio común del Edificio sin existir aprobación de la Junta.

VI. DECISIÓN

Por estas consideraciones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 397° del Código Procesal Civil:

1. Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación de fojas seiscientos veinticuatro interpuesto por Compañía Inmobiliaria Constructora y Administradora "Santa Lucía" S. A. C.; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista obrante de fojas seiscientos uno, dictada por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, su fecha veinticinco de noviembre de dos mil once.
2. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano"; notificándose; en los seguidos por la Junta de Propietarios del Edificio Galerías Santa Lucía sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Almenara Bryson.—

SS.

ALMENARA BRYSON

HUAMANÍ LLAMAS

ESTRELLA CAMA

CALDERÓN CASTILLO

CALDERÓN PUERTAS

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. STEFANO PORTALES INCISSO
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

14 NOV 2013