



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

**CASACIÓN 2463-2017  
HUAURA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**SUMILLA:** Si sobre el área total de un predio inscrito se ha instaurado un régimen de copropiedad, sus titulares tienen derechos solo a cuotas ideales, por lo que la protección de la buena fe pública registral a que se refiere el artículo 2014 del Código Civil, alcanza solo a las cuotas ideales inscritas y determinadas (porcentajes), pero no a áreas específicas que pudieron haberse consignado en los contratos, las que deben determinarse con el consenso de todos y cada uno de los condóminos.

Lima, quince de julio  
de dos mil diecinueve.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número dos mil cuatrocientos sesenta y tres – dos mil diecisiete, efectuado el debate y la votación correspondientes, emite la siguiente sentencia:-----

**I.- MATERIA DEL RECURSO.-** Se trata del recurso de casación interpuesto por Aída Margarita Francia Yllajinqui a fojas trescientos cincuenta y ocho, contra la sentencia de vista de fojas trescientos cuarenta y uno, de fecha cinco de octubre de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, que revocó la sentencia de primera instancia, de fojas doscientos veinticinco, de fecha ocho de junio de dos mil quince, que declaró infundada la demanda sobre Nulidad de Acto Jurídico, Declaración de Verdadero Propietario y Mejor Derecho de Propiedad, sin costas ni costos; y reformándola, declararon fundada en parte la demanda, y en consecuencia, nulos en parte: **a)** El contrato de compraventa de acciones y derechos, de fecha trece de diciembre de dos mil diez, y la escritura pública de fecha treinta de diciembre de dos mil diez que lo contiene, celebrada en calidad de vendedoras por Mirtha Matta viuda de Solari y María Fernanda Solari Matta, y en calidad de compradores Guillermo Norberto Julca Aranibar y Aída Margarita Francia Yllajinqui, en el extremo en que se transfiere “un área de ciento veinte metros cuadrados (120.00 m<sup>2</sup>), correspondiente al lote número 05 de la manzana “H”, de la parcela P103, distrito y provincia de Huaral”, dejando a salvo la venta del porcentaje de acciones y derechos transferidos de cero punto cincuenta y dos por ciento (0.52%) sobre el referido inmueble y demás



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

**CASACIÓN 2463-2017  
HUAURA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

cláusulas contractuales que no se opongan a la nulidad declarada; y **b)** El contrato de compraventa de acciones y derechos de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil diez y la escritura pública de fecha catorce de enero de dos mil doce, celebrada en calidad de vendedoras por Mirtha Matta viuda de Solari y María Fernanda Solari Matta, y en calidad de compradores Guillermo Norberto Julca Aranibar y Aída Margarita Francia Yllajanqui, en el extremo en que se transfiere “un área de ciento veintiún metros cuadrados (121.00 m<sup>2</sup>), correspondiente al lote 06 de la manzana “H”, de la parcela P103, distrito y provincia de Huaral”, dejando a salvo la venta del porcentaje de acciones y derechos transferidos de cero punto cincuenta y tres por ciento (0.53%) sobre el referido inmueble, y demás cláusulas contractuales que no se opongan a la nulidad declarada.-----

**II.- ANTECEDENTES:-----**

**2.1. DEMANDA.-** César David Quillay Muñoz y Leovijildo Ponciano Quillay Muñoz, por derecho propio y en representación del patrimonio autónomo constituido por Alfredo Quillay Muñoz, Erick Franklin Quillay Muñoz, Elsa Karito Quillay Muñoz, Magaly Aquila Quillay Muñoz y Senaida Mercedes Quillay Muñoz interponen demanda contra Guillermo Nolberto Julca Aranibar, Aída Margarita Francia Yllajanqui, Mirtha Matta viuda de Solari y María Fernanda Solari Matta, sobre Nulidad de Acto Jurídico, Declaración de Verdadero Propietario y Mejor Derecho de Propiedad. De la revisión de la demanda y escrito de subsanación, se tiene que los demandantes solicitan: **a)** Que se declare la nulidad del contrato de compraventa de acciones y derechos de fecha trece de diciembre de dos mil diez, contenido en la escritura pública de fecha treinta de diciembre de dos mil diez, celebrada por los demandados respecto del lote número 05, de la manzana H, del predio rural “Huando Milagro Bajo”, parcela P103, proyecto Huando, distrito y provincia de Huaral, por las causales de simulación absoluta, fin ilícito y contra el orden público; y, **b)** Que se declare la nulidad del contrato de compraventa de acciones y derechos de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil diez, contenido en la escritura pública de fecha catorce de enero de dos mil doce,



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

**CASACIÓN 2463-2017  
HUAURA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

celebrada por los demandados respecto del lote número 06, de la manzana H, del predio rural “Huando Milagro Bajo”, parcela P103, proyecto Huando, distrito y provincia de Huaral, por las causales de simulación absoluta, fin ilícito y contra el orden público.-----

**2.2. CONTESTACIÓN** de la codemandada Mirtha Matta viuda de Solari, ella solicita que se declare infundada o improcedente la demanda, argumentando lo siguiente: **a)** Es verdad que conjuntamente con su cónyuge José Sánchez Solari suscribieron un contrato de compraventa, con fecha veintidós de diciembre de dos mil tres, con Ponciano Silvano Quillay Rivera, respecto de los lotes números 5 y 6, de la manzana D, de la lotizadora “María Fernanda”, con áreas de ciento veinte metros cuadrados (120.00 m<sup>2</sup>) y ciento veintiún metros cuadrados (121.00 m<sup>2</sup>) respectivamente; **b)** No han aparentado celebrar un acto jurídico, pues efectivamente se realizó la venta de los lotes números 5 y 6, de la manzana H a sus codemandados, tal es así, que fueron a tomar posesión de los mismos, lo que no se pudo concretar porque estaban posesionados los demandantes; **c)** No ha existido concertación para pretender celebrar un acto a fin de que no tenga efectos entre los demandados, ni para perjudicar a terceros ni a los demandantes; y, **d)** Los accionantes no han demostrado con medio probatorio alguno que la recurrente haya simulado un acto jurídico en su perjuicio, o que haya realizado un acto con fin ilícito, y que sea contrario al orden público.-----

**2.3. CONTESTACIÓN** de la recurrente codemandada Aída Margarita Francia Yllajanqui, la cual solicita que se declare infundada la demanda, señalando lo siguiente: **a)** No es cierto que los demandantes hayan estado en posesión de los lotes a la fecha de su adquisición, pues se encontraban desocupados (“terreno en blanco”) sin ninguna muestra de actos de posesión, actuando de buena fe y a título oneroso, pues, en los Registros Públicos aparecían sus codemandadas como propietarias; **b)** El nueve de febrero de dos mil doce, su esposo verificó que los lotes se encontraban cercados con material noble, lo que puso en conocimiento de la Comisaría de Huaral; y, **c)** Con relación a la pretensión de Mejor Derecho de Propiedad, su título prevalece sobre el que



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

**CASACIÓN 2463-2017  
HUAURA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

tienen los demandantes, habiéndolo adquirido de buena fe, y además, su derecho de propiedad se encuentra inscrito en los Registros Públicos.-----

**2.4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.-** El juez del Segundo Juzgado Civil de Huaral de la Corte Superior de Justicia de Huaura expide sentencia mediante la Resolución número 14, de fojas doscientos veinticinco, de fecha ocho de junio de dos mil quince, que declaró infundada la demanda sobre Nulidad de Acto Jurídico, Declaración de Verdadero Propietario y Mejor Derecho de Propiedad. De sus fundamentos se extrae básicamente lo siguiente: **1)** Se encuentra probado que los lotes números 05 y 06, de la manzana H, y lotes números 05 y 06 de la manzana D, no se refieren a inmuebles diferentes, sino a los mismos lotes, habiéndose producido únicamente la variación de la denominación de la manzana “D” por la de “H”; **2)** Que, si bien es evidente que las codemandadas vendedoras han actuado de mala fe, especialmente, Mirtha Matta viuda de Solari, pues sabían que los lotes números 5 y 6 ya habían sido transferidos a favor del causante y del hermano de los demandantes, no se encuentra probado que los codemandados compradores igualmente hayan actuado de mala fe. La venta de bien ajeno no es nula si el comprador actuó de buena fe, así debe de entenderse el artículo 2014 del Código Civil, modificado por la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley número 30313, publicada el veintiséis de marzo de dos mil quince; en consecuencia, no se encuentra probado que los actos jurídicos materia de nulidad se encuentren incursos en las causales de nulidad invocadas por los demandantes, por tanto, debe desestimarse la pretensión principal sobre Nulidad de Acto Jurídico invocada por los accionantes, y conforme a lo previsto por el artículo 87 del Código Procesal Civil, corren igual suerte las pretensiones accesorias sobre Declaración de Verdadero Propietario y Mejor Derecho de Propiedad.-----

**2.5. SENTENCIA DE VISTA.-** La Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura revocó la sentencia contenida en la Resolución número 14, de fojas doscientos veinticinco, de fecha ocho de junio de dos mil quince, que declaró infundada la demanda y, reformándola, la declaró fundada en parte, en cuanto



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

**CASACIÓN 2463-2017  
HUAURA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

a la nulidad pretendida de los actos jurídicos de compraventa. De sus fundamentos se extrae básicamente lo siguiente: **1)** La titularidad de los demandados adquirentes fue registrada en la Partida número P01013447, de fojas veinticuatro, veinticinco y treinta y uno, en las que se evidencian las respectivas adquisiciones a favor de los demandados compradores Guillermo Nolberto Julca Aranibar y Aída Margarita Francia Yllajinqui. Sin embargo, lo que obra inscrito en el Registro Predial son los porcentajes en mérito de los contratos, no así propiamente la adquisición determinada de los lotes de terreno números 05 y 06, de la manzana “H”, como se vendió y consignó en las respectivas escrituras públicas materia de nulidad. Máxime si no se acredita el registro de lotización, y menos de los lotes a nombre de las codemandadas vendedoras. En consecuencia, si bien la adquisición porcentual de derechos y acciones está protegida por el principio de buena fe registral, y por ende, en tanto no se acredite que los compradores actuaron de mala fe, se presume la buena a favor de los adquirentes, también es verdad que dicha protección registral no alcanza propiamente la titularidad sobre los lotes números 05 y 06, de la manzana “D” o “H” como pretende considerarse. Por tanto, dicha confrontación deberá evaluarse bajo las reglas del derecho común, fuera de la protección del artículo 2014 del Código Civil; y, **2)** Estando a la identificación de los lotes números 05 y 06, de la “manzana D”, adquiridos por los demandantes por transmisión sucesoria, con los lotes números 05 y 06, de la “manzana H”, de la lotización “María Fernanda”, adquiridos por los demandados compradores, es de considerar que: **a)** En primer lugar se debe tener en cuenta que el “contrato de compraventa” de fecha veintidós de diciembre de dos mil tres, y su cláusula adicional del veinte de abril de dos mil cuatro, mediante los cuales el causante de los demandantes Ponciano Silvano Quillay Rivera y su hermano Alfredo Quillay Muñoz adquirieron los citados lotes 05 y 06, datan de dichas fechas, y habiendo en cada caso legalizado sus firmas ante Notario Público, en la misma fecha de su suscripción, es decir, veintidós de diciembre de dos mil tres (fojas cinco vuelta) y veinte de abril de dos mil cuatro (fojas seis), al amparo de lo previsto por el artículo 245 inciso 5 del Código Procesal



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

**CASACIÓN 2463-2017  
HUAURA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Civil, dichos documentos producen fechas ciertas en aquellas oportunidades;

**b)** Conforme es de apreciarse de la pretensión de nulidad de los contratos de compraventa de acciones y derechos, de fechas trece de diciembre de dos mil diez y treinta y uno de diciembre del mismo año, contenidos en las escrituras públicas de fechas treinta de diciembre de dos mil diez y catorce de enero de dos mil doce, respecto de los lotes 05 y 06 de la manzana “H” respectivamente, que en el contrato de los demandantes se identifica como manzana “D”, estos fueron celebrados con fecha muy posterior al contrato de compraventa en que sustentan sus derechos los demandantes; **c)** Las reglas del derecho común establecen que no es posible vender un inmueble que ya fue vendido a una determinada persona, siendo contrario a las normas del orden público y al sistema jurídico, el cual contiene un régimen de transferencia consensual que se perfecciona con la voluntad de las partes, conforme al artículo 1352 del Código Civil; **d)** Si bien la venta en porcentajes de acciones y derechos de cero punto cincuenta y dos por ciento (0.52%) realizada mediante el contrato de compraventa, de fecha trece de diciembre de dos mil diez, y contenido en la escritura pública de fecha treinta de diciembre del mismo año, así como la venta de porcentajes de acciones y derechos de cero punto cincuenta y tres por ciento (0.53%) realizada mediante contrato de compraventa, de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil diez, contenido en la escritura pública de fecha catorce de enero de dos mil doce, están protegidos por el principio de buena fe registral, no habiéndose demostrado que los demandados compradores Guillermo Nolberto Julca Aranibar y Aída Margarita Francia Yllajanqui actuaron de mala fe, debe desestimarse la nulidad de tales actos jurídicos en dichos extremos. Sin embargo, en cuanto a la precisión de que corresponderán en un futuro a los lotes números 05 y 06, de la manzana “H”, identificada igualmente como lotes 05 y 06, de la manzana “D” en el contrato de los demandantes, al pretender transferirse un determinado lote que ya había sido vendido, no teniendo la titularidad las vendedoras, al haber sido este ya transferido, en consecuencia, dichos contratos de compraventa devienen en nulos.-----



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

**CASACIÓN 2463-2017  
HUAURA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**2.6. RECURSO DE CASACIÓN.-** Esta Sala Suprema mediante la resolución de fojas ciento diecinueve del cuadernillo de casación, de fecha tres de setiembre de dos mil dieciocho, ha declarado procedente el recurso de casación de la demandada Aída Margarita Francia Yllajanqui por las siguientes causales: **1) Infracción normativa material del artículo 169 del Código Civil.-** Alegando la casante que dicha norma debe ser aplicada correctamente, indicando que según interpretación sistemática, el acto jurídico es un todo integral, una unidad indivisible, hallándose sus estipulaciones concatenadas las unas con las otras, cuya significación es una, por ello, no es correcto afirmar que no obra inscrita la adquisición de dichos lotes. Agrega que, en el sétimo considerando, luego que se identifican los lotes que adquirió la parte demandada y los lotes que adquirieron los demandantes, se afirma que las reglas de derecho común establecen que no es posible vender un inmueble que ya fue vendido a una determinada persona, sosteniendo que en autos ha quedado acreditada su buena fe, no solo por lo que aparecía en los Registros Públicos, sino que también los lotes que adquirieron se encontraban desocupados. Indica además, que no se debió recurrir a las reglas del derecho común, puesto que según el artículo 169 del Código Civil, el acto jurídico es un todo integral, una unidad indivisible, y en autos no se ha quebrado su buena fe, además son terceros adquirentes a título oneroso; **2) Infracción normativa material del artículo 2014 del Código Civil.-** Sustentando la impugnante que en el sexto considerando de la recurrida, se indica que si bien en los Registros Públicos obra inscrita la compra a favor de los demandados, es en porcentajes a mérito de los contratos, mas no la adquisición determinada de los lotes, máxime, si no se acredita el registro de lotización, y menos de los lotes a nombre de las codemandadas vendedoras. Dicho razonamiento infringe el artículo 2014 del Código Civil, puesto que en autos está acreditada su condición de terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, por ello, mantienen su adquisición, dado que su derecho obra inscrito. Precisa también, que se deben considerar sus contratos como un todo integral, una unidad indivisible, hallándose sus estipulaciones concatenadas la una con las otras, en tal sentido, inscrita una



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

**CASACIÓN 2463-2017  
HUAURA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

parte del mismo, como se acepta en la sentencia, se debe entender que también se encuentra inscrito el todo, y dentro del todo encontramos las acciones y derechos que se identifican en la realidad con los lotes 5 y 6, de la manzana “H”, del predio rural “Huando Milagro Bajo”, de la parcela P103, distrito y provincia de Huaral. Acota que, al no haberse acreditado las causales de nulidad, menos la mala fe de la recurrente, no está desvirtuada su condición de tercero adquirente de buena fe y a título oneroso, encontrándose protegida por la seguridad que otorgan los registros, por ello, la demanda debió ser declarada infundada. Finalmente, precisa que, no debieron aplicarse las reglas de derecho común, sino los artículos 169 y 2014 del Código Civil, y al no haberse acreditado ningunas de las causales de nulidad invocadas, la demanda es infundada, manteniendo su derecho inscrito la parte demandada; y, **3) La procedencia excepcional del recurso de casación por la causal de infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú**; a fin de verificar si la Sala Superior al resolver la apelada, ha emitido un fallo motivado con sujeción al debido proceso, respecto de la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto.-----

**III.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.-** Corresponde a esta Suprema Sala establecer si es de aplicación lo dispuesto por el artículo 169 del Código Civil y si se ha aplicado correctamente el artículo 2014 del mismo cuerpo legal, respecto de los contratos y escrituras públicas materia de nulidad en relación a la adquisición realizada por los demandados, y por ende si el fallo superior se encuentra motivado con sujeción al debido proceso.-----

**IV.- CONSIDERANDO:-----**

**PRIMERO.-** El artículo 169 del Código Civil prescribe: *“Las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas”*. Esta disposición legal establece que la interpretación de las cláusulas, en el caso de los contratos, debe desprenderse del conjunto de las mismas, y en caso de cláusulas dudosas se debe asignar el sentido que se desprenda de todas.-----





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

**CASACIÓN 2463-2017  
HUAURA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**SEGUNDO.-** La recurrente denuncia la infracción del precepto legal antes citado, en esencia, porque considera que el *ad quem* con la sentencia de vista ha extraído parte de una cláusula contractual que identifica a los lotes que ha adquirido, sosteniendo que debió interpretarlas en su conjunto como un todo integral, pues la sentencia reconoce su calidad de comprador a título oneroso y de buena fe solo de las acciones y derechos, mas no de los lotes de terreno como tales, pese a que sus contratos y escrituras públicas describen el porcentaje de las acciones y derechos del área objetos de transferencias, y los lotes a los que corresponden (lotes 5 y 6 de la manzana D).-----

**TERCERO.-** El artículo 2014 del Código Civil, establece que: *“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”*. En lo pertinente al caso concreto, dicho precepto establece que se brinda protección al tercero adquirente de buena fe y a título oneroso cuando su adquisición lo hace de quien aparece en los registros con facultades para otorgarlo.-----

**CUARTO.-** Respecto de la infracción al precitado artículo, la recurrente señala que el razonamiento (en cuanto a que solo aparece en los registros que adquirió acciones y derechos, mas no lotes determinados con planos inscritos), contenido en la sentencia de vista por la cual se declara la nulidad en el extremo de los lotes de terreno de los títulos que sustentan su derecho de propiedad, infringe el artículo 2014 del Código Civil porque ha acreditado su condición de tercero adquirente de buena fe y a título oneroso, pero no se han considerado sus contratos como un todo integral, una unidad indivisible, hallándose sus estipulaciones concatenadas las unas con las otras, en tal sentido, inscrita una parte del mismo, se debe entender que también se encuentra inscrito el todo, y dentro del todo encontramos que las acciones y derechos se identifican en la realidad con los lotes 5 y 6 de la manzana “H”.-----



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

**CASACIÓN 2463-2017**  
**HUAURA**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**QUINTO.-** Nuestro ordenamiento jurídico regula la figura de la “copropiedad”, pues, según lo dispuesto en el artículo 969 del Código Civil, se considera que “hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas”. La copropiedad se caracteriza por la existencia de una pluralidad de sujetos, pues, la misma norma señala que la copropiedad corresponde a “dos o más personas”; también se caracteriza por la unidad del objeto, pues, recae sobre un bien común y, asimismo, por la existencia de cuotas ideales, en consecuencia, el derecho de cada copropietario es “por cuotas ideales”, es decir, por un porcentaje de interés en el bien común.-----

**SEXTO.-** Encontrándose estrechamente vinculados los argumentos por los cuales la recurrente denuncia la infracción de los artículos 169 y 2014 del Código Civil, procedemos a revisar la sentencia de vista; en ella apreciamos que el *ad quem* reconoce la buena fe (registral) con que han actuado los codemandados Aída Margarita Francia Yllajanqui y Guillermo Nolberto Julca Aranibar respecto de las acciones y derechos que adquirieron con los contratos de compraventa de fechas trece de diciembre de dos mil diez, elevado a escritura pública el treinta de diciembre del mismo año y el del treinta y uno de diciembre de dos mil diez, elevado a escritura pública el catorce de enero de dos mil doce, pero sin considerar los lotes de terreno signados con los números 05 y 06 de la manzana H, que se indican en dichos contratos, ya que de la información inscrita en los Registros Públicos, en los Asientos números 00009 y 00016 de la Partida Registral número P01013447 del Registro de Propiedad Inmueble, solo aparece inscrito que adquirieron el cero punto cincuenta y dos por ciento (0.52%), así como el cero punto cincuenta y tres por ciento (0.53%) de acciones y derechos, que además no se encuentra inscrito el plano de lotización, ni que las vendedoras demandadas tengan inscritos a su favor los lotes en referencia; siendo así, observamos que la sentencia de vista ha evaluado los alcances de la inscripción anotada en los Registros Públicos a favor de los demandados adquirentes con los contratos objeto de nulidad, ya que además, la Partida Registral número P01013447 corresponde a un área de mayor extensión, donde se han anotado diferentes transferencias de



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

**CASACIÓN 2463-2017  
HUAURA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

porcentajes de acciones y derechos a favor de terceros y de los demandados adquirentes, lo cual significa que sobre el área total de la citada partida registral se ha instaurado un régimen de copropiedad a favor de todos los que tienen derechos inscritos, teniendo derecho a cuotas ideales, razón por la cual la protección de la buena fe registral solo alcanza a las cuotas ideales inscritas y determinadas (porcentajes) en los contratos materia de nulidad, pero no a un área específica que se haya consignado en los contratos de los recurrentes, los que deben determinarse con el consenso de todos y cada uno de los condóminos; en dicho sentido, se aprecia que la sentencia de vista no solo ha evaluado en forma conjunta las cláusulas de los contratos materia de nulidad, sino que además, dicha evaluación se ha realizado sobre la base de los porcentajes adquiridos por los demandados, teniendo en cuenta que sobre el área de mayor extensión, donde no se ha determinado la existencia de lotes, solo pueden adquirirse derechos y acciones, motivo por el cual podemos sostener que no se han infringido los artículos 169 y 2014 del Código Civil; debiendo desestimarse la casación por las causales antes citadas.-----

**SÉTIMO.-** Habiendo admitido la procedencia excepcional del recurso de casación por la causal de infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, apreciamos que la sentencia de vista se encuentra debidamente motivada, pues, ha atendido cada uno de los agravios denunciados por la accionante con su recurso de apelación, además, expone de manera coherente el razonamiento que sustenta su decisión en atención a los hechos alegados por las partes en los actos postulatorios, aplicando el derecho, con sujeción al debido proceso; en consecuencia, no se incurre en infracción a los citados preceptos legales.-----

Por las razones expuestas y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Aída Margarita Francia Yllajanqui a fojas trescientos cincuenta y ocho; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas trescientos cuarenta y uno, de fecha cinco de octubre de dos mil dieciséis, emitida por la



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

**CASACIÓN 2463-2017  
HUAURA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por César David Quillay Muñoz y otros contra Aída Margarita Francia Yllajanqui y otros, sobre Nulidad de Acto Jurídico y otros; y *los devolvieron*. Ponente Señor Lévano Vergara, Juez Supremo.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**AMPUDIA HERRERA**

**LÉVANO VERGARA**

*Efp/Cbs/Csc*