



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AYACUCHO
SALA CIVIL**

Expediente : 0194-2009-CI.
Demandante : Juan Valdivia Acevedo y otros.
Demandado : Nestor Jerí Pillpe y otros.
Materia : Nulidad de acto jurídico.

SENTENCIA DE VISTA

Resolución número: 48

Ayacucho, 07 de julio de 2015.

VISTO: El expediente del rubro en audiencia pública, con el recurso de apelación de fojas 518 y siguientes interpuesto por la demandante Juana Socorro Valdivia Acevedo; y oído los informes orales;

I.- DEMANDA:

Mediante escrito de fojas 23 y siguientes, doña Juana Socorro Valdivia Acevedo, en nombre propio y en representación de Mabilo Zósimo, Juan Francisco y Máximo Valdivia Acevedo interpone demanda de nulidad de acto jurídico por las causales de ser contrarias a las leyes que interesan al orden público y por falta de la manifestación de voluntad del agente, con la finalidad de que se declare nulo los actos jurídicos consistentes en: 1) Las minutas privadas de compra venta de fecha 21 de junio de 1991 y 21 de setiembre de del 2000, celebrado por don Silvio Valdivia Acevedo y los esposos Néstor Jerí Pillpe y Reyda Medina de Jerí; y, 2) La escritura Pública de fecha 22 de setiembre de 2000, celebrado por don Silvio Valdivia Acevedo y los esposos Néstor Jerí Pillpe y Reyda Medina de Jerí, por los cuales se transfiere 60 metros cuadrados del inmueble (tienda) ubicado en el jirón Asamblea número 364 que representa los derechos y acciones del bien inmueble ubicado en el jirón Asamblea N° 368. Accesoriamente solicita la cancelación de la inscripción registral de dicha transferencia efectuada en la Partida N° 02000808 y la restitución de dicha tienda.



II.- MATERIA DE RECURSO:

Viene en grado de apelación la sentencia de fecha 27 de agosto de 2014, que corre a folios 481 y siguientes, que declara **infundada** la demanda interpuesta por doña Juana Socorro Valdivia Acevedo en representación de Mabilo Zósimo, Juan y Máximo Valdivia Acevedo contra Silvio Valdivia Acevedo, Néstor Jerí Pillpe y Reyda Medina de Jerí, sobre Nulidad de Acto Jurídico; y, la cancelación de la inscripción de la partida número 02000808 de la Oficina Registral de Ayacucho.

III.- ARGUMENTOS DEL RECURSO.

- En el transcurso del proceso ha demostrado que su poderdantes son propietarios del inmueble materia del proceso, en virtud de un contrato de compraventa con firma legalizada de fecha 06 de noviembre de 1987, tracto sucesivo que mantiene su valor probatorio, agregando a ello el derecho de propiedad de sus poderdantes también se encuentra demostrado con la sentencia expedida en el expediente N° 477-97 sobre declaratoria de herederos inscrita en los Registros Públicos.
- Que el demandado Américo Silvio Valdivia Acevedo sin ser propietario ni tener facultades, transfiere en venta derechos y acciones consistentes según él, en una tienda ubicado en el jirón Asamblea N° 364, de un área de 60M2 a favor de los esposos Néstor Jerí Pillpe y Reyda Medina de Jerí, la misma que es parte integrante del inmueble matriz del jirón Asamblea N° 368, cuya transferencia adolece de irregularidades en cuanto se refiere a los requisitos que debe contener todo acto jurídico, entre ellos el orden público.
- Mediante los contratos de compra venta materia de nulidad no sólo se dispuso la transferencia de sus derechos y acciones que legalmente puede efectuarse, si no, se transfirió una propiedad del cual el vendedor no podría venderlo, porque no era el propietario, pues las decisiones sobre el bien común se adoptan por unanimidad.
- La sentencia recurrida vulnera el debido proceso, porque no ha valorado un contrato de compra venta, suscrito a favor de sus poderdantes mediante el cual adquieren en compraventa una propiedad de su señor padre; asimismo, se advierte en la recurrida incongruencia procesal.



IV.- CONSIDERACIONES:

- 4.1. El recurso de apelación, tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente (Art. 364 C.P.C.). De acuerdo con la jurisprudencia nacional¹, si bien el juez superior tiene plenitud de poder revisar, conocer y decidir sobre todas las cuestiones propuestas y resueltas por el juez inferior; sin embargo, la extensión de los poderes de la instancia de alzada está presidida por un postulado que limita el conocimiento del superior, recogido históricamente en el aforismo: *tantum appellatum quantum devolutum*, en virtud del cual, el tribunal de alzada solamente puede conocer mediante la apelación de los agravios que afectan al impugnante.
- 4.2. El recurso de apelación que motiva la presente, se sustenta concretamente en que la compra venta realizada sobre el inmueble ubicado en el jirón Asamblea N° 364, de un área de 60M2, por el demandado Américo Silvio Valdivia Acevedo a favor de los esposos Néstor Jerí Pillpe y Reyda Medina de Jerí, adolece de nulidad por haber sido transferido por quien no es propietario y por no contar con facultades para transferir un bien en copropiedad.
- 4.3. Con relación a los contratos de compra venta cuestionados en la demanda y que obran a folios 13 y siguientes, se tiene que a través de los mismos, don **Silvio Américo Valdivia Acevedo** transfiere a favor de sus hoy codemandados esposos Néstor Jerí Pillpe y Reyda Medina de Jerí, una tienda ubicada en el jirón Asamblea N° 364 de esta ciudad, de una extensión superficial de 60m2, como parte de su cuota ideal, que le corresponde como copropietario, sobre el inmueble de una extensión mayor de 280 m2, por sucesión hereditaria de su señor padre don Juan Valdivia Mendoza.
- 4.4. De la copia literal de la Partida N° 02000808 del Registro de Propiedad Inmueble de Ayacucho, de folios 21, se aprecia que el demandado Silvio Américo Valdivia Acevedo, juntamente con sus hermanos llamados Julio, Máximo, Mabilo Zósimo y Juan Francisco Valdivia Acevedo, son copropietarios de los derechos y acciones sobre el inmueble ubicado en el jirón Asamblea, que correspondía a Juan Valdivia Mendoza, al haber sido declarados sus herederos mediante sentencia de fecha 04 de setiembre de 1997; Título que en virtud a los principios de legitimación e impenetrabilidad de los artículos 2013 y 2917 prima sobre la minuta de compra de venta, con cláusula adicional de fecha 15 de febrero de 1996, por el cual los demandantes

¹ Cas N° 136-96-Piura



Mabilo Zósimo, Juan Francisco y Máximo Valdivia Acevedo, así como Julio Teodoro Valdivia Acevedo habrían adquirido a título de compra venta los derechos y acciones restantes de su padre Juan Valdivia Mendoza.

- 4.5. Según Cuadros Villena¹ “la copropiedad es un derecho real en el que el derecho de propiedad corresponde a varias personas, sobre un bien que no está dividido, de tal modo que cada copropietario conoce la proporción de su derecho de propiedad, pero no conoce en qué parte de la cosa o del bien recae ese derecho. Se trata indiscutiblemente de una forma del derecho de propiedad, por mucho que los autores sostengan que se trata de un instituto diferente e independiente de la propiedad. Es por eso que el análisis fundamental de la doctrina se asienta en establecer la incompatibilidad que existe entre la exclusividad del derecho de propiedad y la pluralidad de titulares en la copropiedad”.
- 4.6. Respecto a la copropiedad entre herederos, la disposición contenida en el artículo 844° del Código Civil, prescribe *“Si hay varios herederos, cada uno de ellos es copropietario de los bienes de la herencia, en proporción a la cuota que tenga derecho a heredar”*.
- 4.7. Si bien las decisiones sobre la totalidad del bien común se adoptan por unanimidad y/o mayoría absoluta, tal como prevé el artículo 971° del Código Civil; sin embargo, la norma contenida en el artículo 977° del acotado Código, faculta a cada copropietario a fin de que pueda disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos; así como, para que pueda gravarlos. Es decir, en la copropiedad, cada condómino conserva los derechos de disposición y administración sobre el bien en proporción a su cuota.
- 4.8. De otro lado, se tiene que el artículo 978 del Código Civil prevé la posibilidad que un coheredero realice actos que importen el ejercicio de propiedad exclusiva sobre todo o parte del bien. *En dicho supuesto el acto sólo será válido desde el momento en el que se le adjudique el bien o la parte del mismo a quien practicó el referido acto; debiendo entenderse que cuando el Código habla de validez quiere decir eficacia y es que el acto de disposición exclusiva realizado por un copropietario o del condómino que se excede en sus facultades y derechos es un acto válido sujeto a condición suspensiva que será eficaz cuando la parte o la totalidad del bien que ha dispuesto, le sea adjudicado y en caso de no cumplirse la mencionada condición suspensiva, recién se podrá plantear la nulidad de dicho acto².*

² Casación 1540 - 2004 CONO NORTE, 21 de junio del 2006.



- 4.9. En tal sentido, conforme a los términos que fluyen del acuerdo de voluntades plasmados en la minuta y la escritura pública de compra venta , de folios 16 al 20, otorgado por quien fuera Silvio Américo Valdivia Acevedo a favor de Néstor Jerí Pillpe y Reyda Medina Ramos de Jerí, y acorde con la interpretación objetiva de los actos jurídicos regulada en el artículo 168 del Código Civil, resulta claro que los mismos se refiere a la transferencia de los derechos y acciones que corresponden al vendedor sobre el predio descrito anteriormente, ello sin perjuicio de la descripción de una parte material del bien de 60 metros cuadrados, la misma que es válida para la relación interna de las partes, situación que deberá verificarse cuando se produzca la división y partición del bien entre los copropietarios.
- 4.10. Este criterio, de la validez de los actos que suponen el ejercicio de propiedad exclusiva de todo o parte del bien, y no solamente la posibilidad de disponer de cuotas ideales del mismo, ha sido precisado en reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema, como la dictada en la Casación 953-96-Lambayeque, donde se señala que debe entenderse *“que cuando el Código habla de validez, quiere decir eficacia, y es que el acto de disposición exclusiva realizado por un copropietario es un acto válido sujeto a condición suspensiva que será eficaz cuando la parte o totalidad del bien que ha dispuesto le sea adjudicado, y, en caso de no cumplirse la mencionada condición suspensiva, recién se podrá plantear la nulidad de dicho acto”*.
- 4.11. Por tanto, tratándose de una transferencia de derechos y acciones, que está sujeta a la condición de que la porción transferida le sea adjudicada al copropietario: la demanda debe ser declarada improcedente y no infundada, siguiendo la misma suerte la pretensión accesoria de cancelación de asiento registral.

V. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas; **REVOCARON** la sentencia de fecha veintisiete de agosto del dos mil catorce, que corre a folios cuatrocientos ochenta y uno y siguientes, que declara **infundada** la demanda interpuesta por doña Juana Socorro Valdivia Acevedo en representación de Mabilo Zósimo, Juan y Máximo Valdivia Acevedo contra Silvio Valdivia Acevedo, Néstor Jerí Pillpe y Reyda Medina de Jerí, sobre Nulidad de Acto Jurídico; y, la cancelación de la inscripción de la partida número 02000808 de la Oficina Registral de Ayacucho; y **REFORMANDOLA: DECLARARON IMPROCEDENTE**, la referida demanda de nulidad de acto jurídico y cancelación de asiento registral.



SS.

PRADO PRADO.-

PÉREZ GARCÍA - BLÁSQUEZ.-

PALOMINO PÉREZ.-