



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

**CASACIÓN N° 1071 – 2014
ANCASH
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Que, son titulares registrales del predio *sub litis* la recurrente y los demandados, razón por cual no se han afectado sus acciones y derechos.

Lima, siete de mayo de dos mil quince.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Después de revisar el expediente con numeración asignada: 1071 – 2014 en esta Sede, en Audiencia Pública de la data, con el informe oral; y, emitida la votación de la Suprema Sala conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, expide la siguiente sentencia:

1.- MATERIA DEL RECURSO:

Que se trata del recurso de casación, de fojas seiscientos cuarenta y cinco, interpuesto por la demandante **Elsa Yolanda Cachay Chávez de Salas** contra la sentencia de segunda instancia, contenida en la resolución número treinta y seis de fojas seiscientos veintisiete, del quince abril de dos mil catorce, que **revo**ca la sentencia apelada, comprendida en la resolución número veintisiete, de fojas cuatrocientos seis, del veinte de enero de dos mil catorce, que declara fundada en todos sus extremos la demanda de nulidad de acto jurídico y cancelación de inscripción registral, interpuesta por Elsa Yolanda Cachay Chávez de Salas, contra Teófilo Amancio Cachay Chávez, Victoria Noemí Cachay Chávez, Segundo Baltazar Cachay Chávez, Domitila Cachay Chávez de Salcedo, Sergio Augusto Cachay Chávez y María Gladis Cachay Chávez de Bustes; y fundada en todos sus extremos la demanda de reivindicación interpuesta por Elsa Yolanda Cachay Chávez de Salas contra Bonifacio



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

**CASACIÓN N° 1071 – 2014
ANCASH
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Pascual Silva Bueno y Gudelia Antonia Huerta Cruz; con lo demás que contiene.

2. ANTECEDENTES:

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa, es necesario realizar las siguientes precisiones fácticas sobre este proceso, ya que sin hechos no se puede aplicar el derecho, para cuyo efecto se puntualiza un resumen de la controversia suscitada, materia del presente recurso:

ETAPA POSTULATORIA DEL PROCESO

2.1. Interposición de la Demanda.

Que, **Elsa Yolanda Cachay Chávez de Salas**, mediante escrito de fojas veintisiete, del cinco de diciembre de dos mil once, interpuso demanda de nulidad de acto jurídico contra Teófilo Amancio Cachay Chávez, Victoria Noemí Cachay Chávez, Segundo Baltazar Cachay Chávez, Domitila Cachay Chávez de Salcedo, Sergio Augusto Cachay Chávez y María Gladis Cachay Chávez de Bustes (como vendedores), y, contra Bonifacio Pascual Silva Bueno y Gudelia Antonia Huerta Cruz (como compradores), para que se declare nulo y sin efecto jurídico el acto jurídico contenido en la escritura pública celebrada el veinte de mayo de dos mil ocho.

Pretensión Principal: Solicita la nulidad de la escritura pública de Compra venta de acciones y derechos, celebrada el veinte de mayo de dos mil ocho, del inmueble ubicado en la intersección de los jirones "San Martín" y "Facundo Varillas", inscrito el folio trescientos veinticinco del tomo 39 y Partida CCXXIII. **Pretensión Accesorias:** La reivindicación del mismo inmueble, contra Bonifacio Pascual y Gudelia Huerta quienes ejercen la posesión; la cancelación registral; con costas y costos.

Se sustenta en los siguientes fundamentos fácticos: **1)** Que su padre Baltazar Cachay Oblitas adquirió el inmueble de su anterior propietario



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

**CASACIÓN N° 1071 – 2014
ANCASH
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Víctor E. Osorio Gutiérrez el siete de abril de mil novecientos cincuenta y cuatro; **2)** Mediante escritura pública de compra venta e independización del doce de octubre de mil novecientos sesenta y siete su padre transfirió 99 m2 (casa habitación de una sola planta que constaba de una tienda, un cuarto, cocina, patio, horno y baño) a favor de los esposos Jorge Cadenillas Montalvo y Luisa Espinoza de Cadenillas; **3)** Su padre fallece el veintitrés de noviembre de mil novecientos ochenta y seis sin dejar testamento. A solicitud de su hermano Félix Horacio, se declaró herederos a su cónyuge Avelina Chávez (madre de la actora) y a sus hijos: Teófilo Amancio, Victoria Noemí, Félix Horacio, María Gladis, Segundo Baltazar, Sergio Augusto, Domitila y Elsa Yolanda Cachay Chávez, esta última. **4)** Así, partir del veintidós de noviembre de dos mil cinco el inmueble pasó de ser propiedad de los hermanos Cachay Chávez y la recurrente; **5)** Su madre, mediante Escritura Pública de anticipo de legítima el nueve de enero de dos mil dos, transfiere el 50% de la propiedad que le correspondía como cónyuge y en la cuota que le corresponde como heredera, en calidad de anticipo de legítima a los demandados Cachay Chávez, de cuya cláusula sexta se advierte que le anticipa en las mismas condiciones y porcentajes, empero por error de los funcionarios registrales no figura su nombre en el Asiento 00007 de la Partida 37017944, que sus hermanos posiblemente en forma deliberada los indujeron al error; **6)** Que sus hermanos no podían transferir la propiedad a favor de los demandados compradores, sin su autorización, pues no ha existido la manifestación de su voluntad, lo que acarrea la nulidad absoluta; **7)** Al no haberse determinado la porción material que corresponde a cada copropietario, no ha existido derecho autónomo de propiedad, jamás se promovió la división y partición conforme al artículo 983 del Código Civil, por lo que para disponer de bienes en copropiedad se debe contar con la intervención de todos los copropietarios conforme al artículo 971° inciso 1) del Código Civil.



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

**CASACIÓN N° 1071 – 2014
ANCASH
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

ETAPA DE ABSOLUCIÓN

2.2. Contestación de la demanda:

Que, los demandados Teófilo Amancio Cachay Chávez, Victoria Noemí Cachay Chávez, Segundo Baltazar Cachay Chávez, Domitila Cachay Chávez de Salcedo, Sergio Augusto Cachay Chávez y María Gladis Cachay Chávez de Bustes (como vendedores), mediante escrito, de fojas ciento veintidós, del veintitrés de enero de dos mil doce, contestaron la demanda, en los siguientes términos: **1)** Que han vendido sus acciones y derechos y que la demandante desde el veintiuno de febrero de dos mil ocho tiene conocimiento, porque le enviaron carta notarial, ofreciéndole tales acciones y derechos; **2)** Han vendido la parte proporcional que les corresponde como herederos. La demandante está en posesión de lo que le corresponde en la calle Facundo Varillas s/n como lo demostrarán con la inspección judicial.

Que, los demandados Bonifacio Pascual Silva Bueno y Gudelia Antonia Huerta Cruz (como compradores), mediante escrito, de fojas ciento treinta y ocho, del veintisiete de enero de dos mil doce, contestaron la demanda, en la que afirman que las acciones y derechos de la demandante no han sido materia de la Compra Venta; que el artículo 977° del Código Civil permite a los copropietarios disponer libremente de su cuota ideal.

3) ETAPA DECISORIA E IMPUGNATIVA

3.1. Sentencia de Primera Instancia.

El Juez del Juzgado Especializado en lo Civil de Huarí de la Corte Superior de Justicia de Ancash, expide la sentencia, contenida en la resolución número veintisiete, de fojas cuatrocientos seis, del veinte de enero de dos mil catorce, que declara fundada en todos sus extremos la demanda de nulidad de acto jurídico y cancelación de inscripción registral, interpuesta por Elsa Yolanda Cachay Chávez de Salas contra Teófilo



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

**CASACIÓN N° 1071 – 2014
ANCASH
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Amancio Cachay Chávez, Victoria Noemí Cachay Chávez, Segundo Baltazar Cachay Chávez, Domitila Cachay Chávez de Salcedo, Sergio Augusto Cachay Chávez y María Gladis Cachay Chávez de Bustes; y fundada en todos sus extremos la demanda de reivindicación interpuesta por Elsa Yolanda Cachay Chávez de Salas contra Bonifacio Pascual Silva Bueno y Gudelia Antonia Huerta Cruz.

3.2. Recurso de Apelación.

Que, los demandados Bonifacio Pascual Silva Bueno y Gudelia Antonia Huerta Cruz, el diez de febrero de dos mil catorce, a fojas quinientos cuarenta y seis, interpuso **recurso de apelación**, mediante el cual alega: Que los demandados les han transferido la porción material que les corresponde, reservando la intangibilidad de la porción de la demandante; que sustenta su recurso en los artículos I del Título Preliminar, 355°, 364° del Código Procesal Civil.

4) PLURALIDAD DE LA INSTANCIA

4.1. Sentencia de Revisión.

La Sala Mixta Transitoria Descentralizada de Huari de la Corte Superior de Justicia de Ancash, expide la sentencia de segunda instancia, contenida en la resolución número treinta y seis, de fojas seiscientos veintisiete, del quince de abril del dos mil catorce, que **revoca** la sentencia apelada, comprendida en la resolución número veintisiete, de fojas cuatrocientos seis, del veinte de enero de dos mil catorce, que declara fundada en todos sus extremos la demanda de nulidad de acto jurídico y cancelación de inscripción registral, interpuesta por Elsa Yolanda Cachay Chávez de Salas contra Teófilo Amancio Cachay Chávez, Victoria Noemí Cachay Chávez, Segundo Baltazar Cachay Chávez, Domitila Cachay Chávez de Salcedo, Sergio Augusto Cachay Chávez y María Gladis Cachay Chávez de Bustes; y fundada en todos



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

**CASACIÓN N° 1071 – 2014
ANCASH
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

sus extremos la demanda de reivindicación interpuesta por Elsa Yolanda Cachay Chávez de Salas contra Bonifacio Pascual Silva Bueno y Gudelia Antonia Huerta Cruz; con lo demás que contiene; y, **reformándola** declararon **infundada** la demanda de nulidad de acto jurídico y cancelación de inscripción registral interpuesta por Elsa Yolanda Cachay Chávez de Salas contra Teófilo Amancio Cachay Chávez, Victoria Noemí Cachay Chávez, Segundo Baltazar Cachay Chávez, Domitila Cachay Chávez de Salcedo, Sergio Augusto Cachay Chávez y María Gladis Cachay Chávez de Bustes; consecuentemente **infundada** la demanda de reivindicación interpuesta por Elsa Yolanda Cachay Chávez de Salas contra Bonifacio Pascual Silva Bueno y Gudelia Antonia Huerta Cruz.

ETAPA EXTRAORDINARIA DE CASACIÓN

5.- CAUSALES POR LAS QUE SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:

Que, el **recurso de casación**, de fojas seiscientos cuarenta y cinco, interpuesto por la demandante Elsa Yolanda Cachay Chávez de Salas, se ha declarado **procedente**, mediante el auto calificadorio de fojas sesenta y siete del cuaderno de casación, del dos de octubre de dos mil catorce, por la causal dispuesta en el numeral 3 del artículo 386 del Código Procesal Civil, en el cual se comprendió la **infracción normativa de los artículos: 219° inciso 1), 977°, 971° y 992° del Código Civil**.

6.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

Que, la materia jurídica en debate en el presente proceso se centra en determinar si es posible la libre disposición de las acciones y derechos (cuota ideal) de los copropietarios del inmueble sub litis, que es un patrimonio indiviso que aún no ha sido independizado, entre sus condóminos mediante un proceso judicial de división y partición.



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

**CASACIÓN N° 1071 – 2014
ANCASH
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

7.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE ESTE SUPREMO TRIBUNAL DE CASACIÓN

PRIMERO.- Que, al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado la procedencia por la causal de infracción normativa por vicios *in iudicando*, como fundamentación de las denuncias. Asimismo, conforme a lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por Ley número 29364, que exige: “(...) *indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. Si fuese anulatorio, se precisará si es total o parcial, y si es este último, se indicará hasta donde debe alcanzar la nulidad. Si fuera revocatorio, se precisará en qué debe consistir la actuación de la Sala. Si el recurso contuviera ambos pedidos, deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado.*”, la casacionista precisó que su pedido casatorio es revocatorio; por ello, esta Suprema Sala Civil, se pronunciará respecto a la referida infracción normativa.

SEGUNDO.- Que, existe infracción normativa cuando la resolución impugnada padece de anomalía, exceso, error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio, lógica – jurídica (*ratio decidendi*), en el que incurre el juzgador, perjudicial para la resolución de la controversia y nocivo para el sistema jurídico, que se debe subsanar mediante las funciones del recurso de casación.

TERCERO.- Que, respecto a la procedencia del recurso de casación por la causal de **infracción normativa de los artículos 219° inciso 1), 977°, 971° y 992° del Código Civil**, alega el recurrente que la interpretación correcta del artículo 977° del Código Civil, debe ser que cada copropietario puede disponer de su cuota ideal, es decir, del porcentaje que le corresponde, que tratándose de un bien inmueble, debe encontrarse previamente dividido y partido, con la participación y acuerdo unánime de todos los copropietarios, debido a que la división y partición



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1071 – 2014
ANCASH
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

pone fin a la copropiedad, tal como lo señala el artículo 992° del mismo Código; el que a su vez da facultades plenas y absolutas para transferir o gravar un bien; que mientras se encuentra en copropiedad se tiene un derecho relativo mas no absoluto. Asimismo, la opción de retracto procede solo cuando el bien en copropiedad se encuentra dividido e independizado, aunque tenga áreas comunes, caso contrario no operaría dicha figura. La forma de interpretación de la Sala niega la institución de la división y partición, afectando de esta manera su derecho a la copropiedad en la cuota ideal adecuada y su participación conjunta con sus copropietarios; que le causa agravio debido a que los compradores del inmueble en copropiedad se encuentran ya en posesión, excediendo la cuota ideal que les pudiera corresponder. Agrega respecto al artículo 971° del Código mencionado, que las decisiones del bien común se adoptarán por unanimidad, para disponer, gravar, arrendar, dar en comodato o introducir modificaciones en él. Que respecto del artículo 219° del referido Código, su pretensión debe ser declarada fundada, por no haber concurrido la manifestación de voluntad de la recurrente en la compraventa celebrada por los demandados, requisito indispensable, para que un acto jurídico pueda surtir efectos plenos y con ello su existencia como tal.

CUARTO.- Que, al subsumir la denuncia precedente se debe tener presente que a fojas dieciocho a diecinueve y veinte corre copia de la Partida 02016534 de la que aparece la sucesión intestada de José Baltazar Cachay Oblitas, quien falleció *ab intestato* el veintitrés de noviembre de mil novecientos ochenta y seis, siendo declarados herederos: su cónyuge Avelina, y sus hijos: Segundo, Teófilo, Victoria, Félix, Domitila, Sergio, María Gladys y Elsa Yolanda. En consecuencia, queda probado que Elsa Yolanda Cachay Chávez de Salas, ahora



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

**CASACIÓN N° 1071 – 2014
ANCASH
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

recurrente, es copropietaria del inmueble inscrito en la Partida 37017944, en concurrencia con los demás herederos legalmente instituidos.

QUINTO.- Que, al respecto los artículos 844° y 845° del CC señalan acerca de la copropiedad de los herederos los conceptos de "cuota" y que en estado de indivisión se rigen por las disposiciones de la copropiedad, siendo así el artículo 969° del Código Civil la define. En ese sentido la copropiedad es un derecho real autónomo sobre un bien propio que pertenece a dos o más personas de manera indivisa (sin partes materiales), que mediante asignación de cuotas ideales que representan la participación de cada quien en la cotitularidad del mismo, coexisten dos tipos de esferas de actuación, una atribuida de manera individual a cada copropietario y otra de manera colectiva, referida a todos los copropietarios, quienes se entiende vinculados en su actividad por la concurrencia con los demás o por las decisiones unánimes o, por lo menos mayoritarias del conjunto, siendo el parámetro ordinario de esa concurrencia y de esas decisiones el valor de las participaciones que a cada quien correspondan.

SEXTO.- Que, el artículo 977° del Código Civil prevé que cada copropietario puede disponer de su cuota ideal. Cada condómino, singularmente dentro de una comunidad hereditaria sobre un bien patrimonial común, puede disponer autónomamente sobre las acciones y derechos que le corresponden, siempre y cuando no afecten a otros copropietarios el despliegue de sus derechos.

SÉTIMO.- Que, de la escritura pública de fojas quince se verifica que no se está afectando las acciones de la recurrente condomina, pues con claridad en la segunda cláusula expresa tener conocimiento que uno de los copropietarios del inmueble es la recurrente Elsa Yolanda Cachay



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

**CASACIÓN N° 1071 – 2014
ANCASH
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Chávez de Salas, quien junto con su esposo se encuentran en posesión de parte del inmueble, motivo por el cual se establece un precio menor del mercado a las acciones y derechos, materia del contrato. Lo cual es congruente con la carta notarial de fojas ciento diecinueve, mediante la cual le pusieron en conocimiento a la recurrente, su intención de vender, concediéndole el primer lugar en calidad de copropietaria.

OCTAVO.- Que, a fojas cuatrocientos veinticuatro, consta el oficio 015-2014 del veinticuatro de enero de dos mil catorce, mediante el cual se indica como titulares actuales del predio a Cachay Chávez Elsa Yolanda, Huerta Cruz y Silva Bueno, por lo que se comprende lógicamente que no se ha afectado sus acciones y derechos; sin perjuicio de lo cual, en algún momento futuro pueda otorgársele como anticipo de herencia la cuota que le corresponde, siendo así, mediante proceso de división y partición, donde participen la recurrente y los demandados, se ha de concretizar su parte material en el bien descrito.

NOVENO.- Que, en tal contexto fáctico y jurídico, al no configurarse las causales de infracción normativa, el recurso de casación debe ser desestimado en todos sus extremos y procederse conforme a lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil.

8.- DECISIÓN EN CASACIÓN:

A) Por estos fundamentos: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación, de fojas seiscientos cuarenta y cinco, interpuesto por la demandante Elsa Yolanda Cachay Chávez de Salas; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de segunda instancia, contenida en la resolución número treinta y seis, de fojas seiscientos veintisiete, del quince de abril de dos mil catorce, expedida por la Sala Mixta



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

**CASACIÓN N° 1071 – 2014
ANCASH
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Transitoria Descentralizada Sede Huari de la Corte Superior de Justicia de Ancash.

B) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Elsa Yolanda Cachay Chávez de Salas contra Teófilo Amancio Cachay Chávez, Victoria Noemí Cachay Chávez, Segundo Baltazar Cachay Chávez, Domitila Cachay Chávez de Salcedo, Sergio Augusto Cachay Chávez, María Gladis Cachay Chávez de Bustes, Bonifacio Pascual Silva Bueno y Gudelia Antonia Huerta Cruz, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora **del Carpio Rodríguez**.

SS.

**ALMENARA BRYSON
WALDE JÁUREGUI
DEL CARPIO RODRÍGUEZ
CUNYA CELI
CALDERÓN PUERTAS**

PPA/sg

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DR. J. MANUEL PAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

28 MAR. 2016

El Relator de la Sala que suscribe certifica: Que el señor Juez Supremo Almendra Bryson, Presidente de esta Sala Suprema no suscribe la presente resolución, habiendo dejado su voto en relatoría de conformidad con lo acordado el día de la votación, según consta en la tablilla y registro correspondiente, por cuanto presenta una dolencia física en el miembro superior derecho, lo que le imposibilita la suscripción



SAVIN CAMPAÑA CORDOVA
Relator
Sala Civil Permanente de la Corte Suprema