

CASACIÓN N° 1193-2018  
PUNO

REIVINDICACIÓN

Lima, ocho de junio de dos mil dieciocho.-

**VISTOS**; con sus acompañados y, **CONSIDERANDO**:

**PRIMERO**.- Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por la demandante señora **Lourdes Elena Mejía Chambi**<sup>1</sup>, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número ciento seis de fecha veintinueve de enero de dos mil dieciocho<sup>2</sup> que declara: **1. CONFIRMAR** la sentencia N° 071-2015, del veintiuno de mayo de dos mil quince<sup>3</sup>, en cuanto declara: **Primero.- Improcedente** la demanda de fojas veintiséis interpuesta por Gregorio Masco Hancco y Lourdes Elena Mejía Chambi, en contra de Fermín Ramos Tito, con respecto a la pretensión de reivindicación; **Segundo.- Improcedente** la demanda de fojas veintiséis, interpuesta por Gregorio Masco Hancco y Lourdes Elena Mejía Chambi, en contra de Fermín Ramos Tito, con respecto a las pretensiones de cobro de frutos e indemnización por daños; **Tercero.- Fundada** en parte la demanda de fojas ciento treinta y tres, interpuesta por Filomena Ramos Tito en contra de Gregoria Masco Hancco, Lourdes Elena Mejía Chambi, Fermín Ramos Tito y Ángela Quispe Caillahua, en su pretensión principal sobre nulidad de acto jurídico, por las causales de fin ilícito y objeto jurídicamente imposible; en consecuencia, nulo el acto jurídico de compra venta de fecha seis de julio del dos mil seis, celebrado entre Fermín Ramos Tito y Ángela Quispe Caillahua, y Fermín Ramos Tito y Ángela Quispe Caillahua, *-entendiéndose que es entre Fermín Ramos Tito, Ángela Quispe Caillahua, Gregorio Masco Hancco y Lourdes Elena Mejía Chambi-*; nula la Escritura Pública de fecha seis de julio del dos mil seis, suscrita entre las mismas partes por ante la Notaria Pública de Julio Edgar Lezano Zuñiga; **Quinto.- Fundada** en parte la demanda de fojas trescientos ochenta y ocho, interpuesta por Fermín Ramos Tito en contra de Gregorio Masco Hancco y Lourdes Elena Mejía Chambi, sobre nulidad de acto

---

<sup>1</sup> Fs. 1141

<sup>2</sup> Fs. 1086

<sup>3</sup> Fs. 903

CASACIÓN N° 1193-2018  
PUNO

**REIVINDICACIÓN**

jurídico y documento que lo contiene, en consecuencia, nulo el acto jurídico de compraventa e instrumento que la contiene, de fecha seis de julio del año dos mil seis –la Escritura Pública de fecha seis de julio del dos mil seis- por la causal de fin ilícito, celebrado entre Fermín Ramos Tito y Ángela Quispe Caillahua y los demandados Gregorio Masco Hanco y Lourdes Elena Mejía Chambi, por ante la Notaria Pública de Julio Edgar Lezano Zúñiga; **2. CORRIGIERON** el numeral tercero de la parte decisoria de la misma sentencia, en el extremo en que se indica: “(...); en consecuencia, nulo el acto jurídico de compra venta de fecha seis de julio del dos mil seis, celebrado entre Fermín Ramos Tito y Ángela Quispe Caillahua y Fermín Ramos Tito y Ángela Quispe Caillahua, (...)”, debiendo ser lo correcto: “(...); en consecuencia, nulo el acto jurídico de compra venta de fecha seis de julio del dos mil seis, celebrado entre Fermín Ramos Tito y Ángela Quispe Caillahua, y Gregorio Masco Hanco y Lourdes Elena Mejía Chambi, (...)”. Por lo que, corresponde verificar los requisitos de admisibilidad y procedencia dispuestos en los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, modificados por la Ley N° 29364.

**SEGUNDO.**- Previo a verificar el cumplimiento de los requisitos necesarios para el recurso de casación, se debe considerar que éste es un recurso extraordinario, eminentemente formal y técnico, por lo que tiene que estar estructurado con estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedibilidad, es decir, se debe puntualizar en cuál de las causales se sustenta, si es: **i)** en la infracción normativa; o, **ii)** en el apartamiento inmotivado del precedente judicial. Debe presentar además, una fundamentación precisa, clara y pertinente respecto de cada una de las referidas causales, así como demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada. Siendo así, es obligación procesal de la justiciable recurrente saber adecuar los agravios que denuncia a las causales que para la referida finalidad taxativamente se encuentran determinadas en la norma procesal civil, pues el Tribunal de Casación no está facultado para

CASACIÓN N° 1193-2018  
PUNO

REIVINDICACIÓN

interpretar el recurso extraordinario, ni para integrar o remediar las carencias del mismo o dar por supuesta y explícita la falta de causal, tampoco para subsanar de oficio los defectos en que incurre la parte recurrente, en la formulación del referido recurso.

**TERCERO**.- Así, se verifica que el recurso cumple con los requisitos para su admisibilidad, conforme exige el artículo 387 del Código Procesal Civil, toda vez que ha sido interpuesto: *i)* contra una resolución de vista expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Puno<sup>4</sup>, que, como órgano jurisdiccional de segunda instancia pone fin al proceso; *ii)* ante el mismo órgano jurisdiccional que emitió la impugnada resolución de vista; *iii)* dentro del plazo que establece la norma, ya que la recurrente fue notificada el treinta y uno de enero de dos mil dieciocho<sup>5</sup>, e interpuso el recurso de casación el dieciséis de febrero del mismo año<sup>6</sup>; y *iv)* no adjunta el pago del arancel judicial por el presente recurso al contar con auxilio judicial.

**CUARTO**.- En cuanto a los requisitos de procedencia, estos se encuentran contemplados en el artículo 386 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, en el cual se señala que: *“El recurso de casación se sustenta en la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial”*. Asimismo, los numerales 1, 2, 3 y 4 del modificado artículo 388 del Código Procesal Civil, establecen que constituyen requisitos de procedencia del recurso, que el recurrente no hubiera consentido la sentencia de primera instancia que le fue adversa, cuando ésta fuera confirmada por la resolución objeto del recurso, se describa con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, así como el demostrar la

---

<sup>4</sup> Inserto a fojas 1086/1103.

<sup>5</sup> Ver cargo de notificación electrónica a fojas .

<sup>6</sup> A fojas 1057.

CASACIÓN N° 1193-2018  
PUNO

**REIVINDICACIÓN**

incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, e indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio.

**QUINTO.-** En cuanto al primer requisito de procedencia previsto en el inciso 1) del modificado artículo 388 del Código Procesal Civil, se aprecia a fojas novecientos veinticinco que la recurrente cumplió con impugnar la resolución de primera instancia que le fue adversa, esto es, la resolución número noventa y cuatro de fecha veintiuno de mayo de dos mil quince.

**SEXTO.-** Asimismo, para establecer el cumplimiento de los incisos 2) y 3) del artículo 388 del Código Procesal Civil, se debe indicar las causales casatorias que denuncia, siendo ésta la siguiente:

- **Infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú.** Alega que existe afectación al derecho a la debida motivación por lo siguiente: (i) la Sala Superior sólo estableció que el inmueble sub litis, cuenta con 166.07 m<sup>2</sup> sin mencionar a cuanto ascendía el metraje perimétrico del inmueble. Asimismo, por el hecho de haber inferido que el inmueble materia del proceso tiene un área de 166.70 m<sup>2</sup>, a través de premisas inválidas ya que solo se tuvo presente el supuesto análisis del tracto sucesivo y no la prueba pericial, donde se concluyó que el inmueble tiene un área de 243.20 m<sup>2</sup>. (ii) Inexistencia de razones referidas a la determinación de si la nulidad demandada versa sobre el supuesto exceso de terreno o sobre todo el área dispuesta en la compraventa. (iii) Resulta incoherente que el Colegiado de la Sala Superior haya reconocido el derecho de propiedad de la recurrente (y otros) y por otro lado, se considera que el título del cual emana tal titularidad es nulo. (iv) En la sentencia de vista solo se dio respuesta a los agravios vinculados con la nulidad de la sentencia, mas no se analizó los agravios de la pretensión subordinada formulada en el recurso de apelación.

CASACIÓN N° 1193-2018  
PUNO

REIVINDICACIÓN

**SÉTIMO.- 7.1.** Previamente a absolver la infracción normativa denunciada por la recurrente, es menester señalar que en los presentes autos hay acumulación de procesos, siendo los siguientes:

1. **Expediente N° 1102-2006**, Gregorio Masco Hanco y su cónyuge Lourdes Elena Mejía Chambi interponen demanda de reivindicación contra Fermín Ramos Tito, solicitando como pretensión principal la **reivindicación** del inmueble sito en Jirón Abancay número 155 esquina con Avenida Alto Alianza, Barrio Alto Bellavista de la Ciudad de Puno, y como pretensión accesoria el **cobro de frutos e indemnización por daños y perjuicios**.

2. **Expediente N° 1131-2006**, Filomena Ramos Tito interpone demanda de nulidad de acto jurídico contra su hermano Fermín Ramos Tito y su esposa Ángela Quispe Caillahua y de Gregorio Masco Hanco y su esposa Lourdes Elena Mejía Chambi, solicitando como pretensión principal la **nulidad del acto jurídico** contenido en la escritura pública de compra venta de fecha seis de julio de dos mil seis, celebrado por Fermín Ramos Tito y esposa a favor de Gregorio Masco Hanco y esposa, del inmueble ubicado en el Jirón Abancay N° 155, esquina con la avenida Alto de la Alianza, del barrio Bellavista, Puno, por las causales de falta de manifestación de voluntad, objeto jurídicamente imposible, fin ilícito y por no haber cumplido la formalidad prescrita por la ley; y como pretensión accesoria la **indemnización por daños y perjuicios**.

3. **Expediente N° 1621-2008**, Fermín Ramos Tito interpone demanda de nulidad de acto jurídico contra Gregorio Masco Hanco y su esposa Lourdes Elena Mejía Chambi, solicitando como pretensión principal la **nulidad del acto jurídico** contenido en la escritura pública de compra venta de fecha seis de julio de dos mil seis, celebrado por Fermín Ramos Tito y esposa a favor de Gregorio Masco Hanco y esposa, por las causales de fin ilícito; y como pretensión accesoria la **indemnización por daños y perjuicios**.

CASACIÓN N° 1193-2018  
PUNO

REIVINDICACIÓN

7.2. Asimismo, es menester indicar que los presentes actuados fueron materia de estudios por la Sala Civil Permanente en mérito al recurso de casación interpuesto por Lourdes Elena Mejía Chambi contra la sentencia de vista de fecha catorce de enero de dos mil dieciséis<sup>7</sup>; es así que mediante sentencia emitida en la Casación N° 961-2016 Puno<sup>8</sup> se declaró fundado el recurso de casación, en consecuencia nula la sentencia de vista de fecha catorce de enero del dos mil dieciséis por adolecer de una indebida motivación al carecer de una debida valoración probatoria, por lo que se ordenó que la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Puno, emita nueva resolución debiendo *“efectuar un análisis del metraje perimétrico y área del inmueble sub litis, así como determinar si la nulidad deducida versa sobre el supuesto exceso de terreno o sobre toda el área dispuesta en la compraventa de fecha seis de julio de dos mil seis.”*

7.3. Dando cumplimiento a lo ordenado por la Sala Suprema, de la revisión de la sentencia recurrida se aprecia en el fundamento 9.3. numeral 2.b lo siguiente: *“...corresponde realizarse un análisis del tracto sucesivo del contrato de compraventa elevado a escritura pública el seis de julio de dos mil seis...a efectos de determinar el metraje perimétrico y área del predio sub litis.”*, *“...del análisis efectuado del contenido de las escrituras públicas mencionadas, se tiene que el bien inmueble materia de litis, tiene un área de ciento sesenta y seis punto setenta metros cuadrados (166.70 m<sup>2</sup>), el mismo que está sujeto a copropiedad.”*, asimismo en el numeral 2.c se indica *“...no queda duda de que el bien inmueble transferido, en una parte material, por Fermín Ramos Tito y Ángela Quispe Caillahua a favor de Gregorio Masco Hancco y Lourdes Elena Mejía Chambi, mediante escritura pública de compra venta de fecha seis de julio del año dos mil seis...es un estado de copropiedad; para cuya disposición total o parte material, se requiere la decisión unánime de los copropietarios, conforme al contenido normativo del artículo 971° inciso 1 del Código Civil...en*

<sup>7</sup> A fojas 981/991.

<sup>8</sup> A fojas 1034/ 1047.

CASACIÓN N° 1193-2018  
PUNO

REIVINDICACIÓN

***el presente proceso, el Colegiado considera que no resulta trascendente que se haya dispuesto todo o una parte material del bien inmueble, menos determinar el metraje perimétrico y área del mismo, ya que el sólo hecho de haberse dispuesto un bien en copropiedad (todo o parte material) sin el acuerdo unánime de los copropietarios; esto es, sólo por uno o algunos de los copropietarios, inexorablemente acarrea la nulidad del acto jurídico.***” (Negrita nuestra)

7.4. Como puede verse, la Sala Civil dio cumplimiento a lo ordenado por la Sala Suprema, no obstante según su posición señaló que no resultaba trascendental determinar el metraje perimétrico y área del bien inmueble sub litis, y/o determinar si se dispuso todo o una parte material del bien, toda vez que al tratarse de un bien en copropiedad como se ha dejado asentado en autos, se requería la decisión unánime de los demás copropietarios del inmueble sub Litis, en aplicación del artículo 971 inciso 1 del Código Civil. Al respecto, debe indicarse que la norma citada establece que la venta del bien común requiere para su validez necesariamente de la conformidad de todos los copropietarios, y si uno de ellos dispuso del mismo sin asentimiento de los demás, tal acto no será válido mientras no se produzcan los supuestos contemplados en el artículo 978 del Código Civil<sup>9</sup>. En ese sentido, en el caso concreto la Sala Superior ha determinado que la escritura pública de fecha seis de julio de dos mil seis, Fermín Ramos Tito transfiere una parte material o física del bien común; por lo que estando a la norma invocada para disponer del total o una parte del bien inmueble sub litis se requiere del concurso de todos los copropietarios, y habiéndose realizado el acto jurídico de compraventa sólo con uno de los copropietarios se ha vulnerado dicha norma.

7.5. Por otro lado, en cuanto a que ésta Sala Suprema ordenó a la Sala de mérito determinar si la nulidad deducida versa sobre el supuesto exceso de

---

<sup>9</sup> **Artículo 978°.-** “Si un copropietario practica sobre todo o parte de un bien, acto que importe el ejercicio de propiedad exclusiva, dicho acto sólo será válido desde el momento en que se adjudica el bien o la parte a quien practicó el acto.”

CASACIÓN N° 1193-2018  
PUNO

REIVINDICACIÓN

terreno o sobre toda el área dispuesta en la compra venta de fecha seis de julio de dos mil seis; al respecto la Sala Superior ha sostenido lo siguiente: *“...considera el Colegiado, no tiene trascendencia cuando se demanda la nulidad de un acto jurídico mediante el cual uno de los copropietarios dispuso parte material del bien en estado de copropiedad; puesto que, los copropietarios solamente son titulares de cuotas ideales en proporción a sus participaciones, no pudiendo disponer de todo o parte material del bien. Por ello, habiendo los demandados y demandantes a su vez, Fermín Ramos Tito y Ángela Quispe Caillahua, dispuesto parte material de un bien inmueble en copropiedad, al acto jurídico deviene en nulo.”* A ello se suma, tal como lo ha indicado la Sala Superior no se ha evidenciado la existencia de división y participación sobre el bien inmueble sub litis a favor de los copropietarios, menos aún que se le haya adjudicado a Fermín Ramos Tito justamente la parte que vendió para disponer del mismo sin intervención de los demás copropietarios, es decir que existe una copropiedad sobre el bien inmueble sub litis y al no tenerse certeza de la cuota y/o parte que les pertenece, siendo un predio indiviso, entonces se requería el acuerdo unánime de todos los copropietarios. En ese sentido, se advierte que la Sala Civil ha expuesto sus razones para no desarrollar respecto a que si la nulidad versa sobre el supuesto exceso de terreno o sobre toda el área del inmueble sub Litis pues, al no haberse celebrado el contrato de compraventa con la decisión unánime de los copropietarios era nulo el acto jurídico, por ende resultaba insostenible emitir algún pronunciamiento al respecto.

**7.6.** En cuanto a la supuesta incoherencia de la Sala Civil al haber reconocido que los demandantes son propietarios del bien inmueble *empero* se declaró improcedente la demanda de reivindicación porque se considera que el título del cual emana tal titularidad es nulo; al respecto, se aprecia en el acápite 3.a de la resolución recurrida lo siguiente *“...se ha señalado que Gregorio Masco Hanco y la ahora apelante Lourdes Elena Mejía Chambi son propietarios del*



CASACIÓN N° 1193-2018  
PUNO

**REIVINDICACIÓN**

*bien inmueble materia de controversia por haberlo adquirido a título de compraventa de su anterior propietario Fermín Ramos Tito (demandado) y que los mismos no se encuentran en posesión. Tal afirmación, se deduce, lo hizo porque ha emitido pronunciamiento en la secuencia en que se encuentran los procesos acumulados, lo cual no es lógico ni técnico, puesto que habiéndose postulado en los dos procesos acumulados sucesivamente la pretensión de nulidad del acto jurídico en cuya virtud adquirieron el bien inmueble la ahora apelante y otro, debió primero emitirse pronunciamiento sobre esta última pretensión; por ello es que hizo que la Juez haga tal afirmación, pero no por ello se puede afirmar que existe contradicción en la decisión de declarar improcedencia no solamente la pretensión de reivindicación sino también respecto a las pretensión acumuladas accesoriamente, de cobro de frutos e indemnización por daños.”, asimismo en el acápite 3.c se indica “Habiéndose concluido que el acto jurídico de compraventa contenida en la escritura pública de fecha seis de julio del año dos mil seis, es nulo, significa ello que la pretensión de reivindicación postulada en la demanda de fojas 26 a 29 por la ahora apelante Lourdes Elena Mejía Chambi y su codemandante Gregorio Masco Hanco, deviene en improcedente...” Tal como lo ha indicado la Sala Superior, si bien el A quo reconoció a la recurrente y Gregorio Masco Hanco como propietarios del bien, ello respondería al hecho de haber emitido pronunciamiento, en principio, sobre la demanda de reivindicación; sin embargo, luego de haberse resuelto declarando fundada el tema de la nulidad de acto jurídico de compra venta y del documento que lo contiene, escritura pública del seis de julio del dos mil seis, resultaba lógico que se declare improcedente la reivindicación solicitada por la recurrente al haberse declarado nula el documento que sustentaban su supuesta titularidad de propiedad. En consecuencia, no existiría ninguna infracción o afectación de la recurrente.*

**7.7.** En cuanto a que no se habría analizado los agravios de la pretensión subordinada formulada en el recurso de apelación, lo cual estaría referido a

CASACIÓN N° 1193-2018  
PUNO

REIVINDICACIÓN

que no se habría tenido en cuenta el testamento por escritura pública de fecha diez de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro otorgado por Francisca Tito Viuda de Ramos, por el que distribuye sus derechos y acciones siendo el cincuenta por ciento a favor de Fermín Ramos Tito y el otro cincuenta por ciento a favor de las demandadas Alejandrina y Filomena Ramos Tito, *empero* como heredero de su madre le correspondería el setenta y cinco por ciento del valor del inmueble; al respecto, corresponde indicar que tal sustento no describe con claridad los vicios en que habría incurrido el Colegiado. No obstante ello, se advierte que la Sala Superior fundamentó lo siguiente: *“...el mencionado acto jurídico de compraventa, se halla afectada por causales de nulidad previstas en el artículo 219° incisos 1 y 8 del Código Civil, por cuanto los demandados y demandantes a su vez Fermín Ramos Tito y Ángel Quispe Caillahua, han vendido una parte material de un bien inmueble que se encuentra en estado de copropiedad; de cuya situación los compradores Gregorio Masco Hanco y Lourdes Elena Mejía Chambi, tenían conocimiento, tanto más que para proceder a desmembrar e independizar no se hizo mención a la existencia de división y partición alguna, menos aún que se le haya adjudicado la parte que dispuso sin la intervención de los demás condóminos; puesto que, como se tiene precisado, para disponer un bien común se requiere el acuerdo unánime de todos los copropietarios, lo que no ocurrió en el presente caso, habiéndose celebrado el acto jurídico contraviniendo el artículo 971 inciso 1 del Código Civil.”*, entonces, este Tribunal Supremo considera que la sentencia de vista se encuentra debidamente motivada, al contener los fundamentos fácticos, jurídicos y medios probatorios que sustentan su decisión de confirmar la sentencia de primera instancia, dando respuesta a cada uno de los agravios esgrimidos por los recurrentes en su escrito de apelación, siendo éstos los mismos sobre los cuales fundan la causal invocada; entonces, no puede pretender que este Colegiado Supremo emita nuevo pronunciamiento sobre cuestiones fácticas debidamente debatidas y valoradas por las Instancias

CASACIÓN N° 1193-2018  
PUNO

**REIVINDICACIÓN**

de Mérito, ya que el recurso de casación constituye una instancia de derecho, donde la valoración probatoria queda excluida.

7.8. Bajo tales argumentos, no se advierte ninguna vulneración a la disposición normativa indicada en el recurso de casación postulado en lo resuelto por la Sala Superior, por lo que el mismo debe ser desestimado.

**OCTAVO.**- Respecto a la exigencia prevista en el inciso 4) del referido artículo 388, si bien la recurrente cumple con indicar que su pedido casatorio es anulatorio, ello no es suficiente para admitir su recurso impugnatorio, porque de conformidad con lo establecido en el artículo 392 del Código Adjetivo, los requisitos de procedencia del recurso de casación deben ser concurrentes.

Por estas consideraciones, y de conformidad con la precitada norma, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por la demandante señora **Lourdes Elena Mejía Chambi** contra la sentencia de vista del veintinueve de enero de dos mil dieciocho; **ORDENARON** la publicación del texto de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; y los devolvieron. **Juez Supremo Ponente: Hurtado Reyes.**

**S.S.**

**TÁVARA CORDOVA**

**HURTADO REYES**

**HUAMANÍ LLAMAS**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**CALDERÓN PUERTAS**

*Bhm/Lva*