



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1837 – 2017**  
**JUNÍN**

***SUMILLA:** “Que, para el caso de autos, la nulidad de un contrato de compraventa por falta de manifestación de voluntad no puede sustentarse en la necesidad de que participe una tercera persona, en este caso, el titular del derecho de propiedad, para que la compraventa celebrada pueda considerarse válida. En efecto, la titularidad de la propiedad del bien objeto de la venta resulta ser una cuestión que la doctrina denomina como legitimación para contratar y, no de falta de manifestación de voluntad del celebrante. Esto quiere decir, que la falta de manifestación de voluntad no se produce por la ausencia de una persona que no participa del contrato, sino por la constatación de que una persona a la que se atribuye una determinada declaración como parte de un negocio jurídico, en realidad no la ha realizado.”*

Lima, veintiocho de noviembre  
del año dos mil diecisiete.-

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE  
DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: -----**

**VISTA**, la causa número mil ochocientos treinta y siete – dos mil diecisiete; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos: Rueda Fernández - Presidenta, Wong Abad, Toledo Toribio, Cartolin Pastor y Bustamante Zegarra; producida la votación con arreglo a ley, se ha emitido la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Alejandra Antonia Bravo Aguilera**, de fecha veintisiete de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos treinta y uno, contra la sentencia de vista de fecha cuatro de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos cuatro, que **revocó** la sentencia de primera instancia de fecha treinta y uno de julio de dos mil doce, corriente a fojas ciento sesenta, que declaró infundada la demanda; y **reformándola**, la declaró **fundada**; en los seguidos por Otilia Alicia Peralta



*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1837 – 2017**  
**JUNÍN**

Palacios contra Alejandra Antonia Bravo Aguilera y otros, sobre Nulidad de Acto Jurídico.

**II. CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACÓN:**

Por resolución de fecha nueve de marzo de dos mil diecisiete, obrante a fojas noventa y dos del cuadernillo de casación formado ante esta Sala Suprema, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por Alejandra Antonia Bravo Aguilera, por las siguientes causales: **a) Interpretación errónea de los incisos 3, 4 y 6 del artículo 219 del Código Civil.** Señala que al momento de realizar el contrato preparatorio y elevarlo a escritura pública, los copropietarios tomaron conocimiento del acto jurídico; no existiendo causal alguna de nulidad, dado que la venta ha sido realizada de buena fe y todos los hermanos han suscrito la venta con autorización expresa de la demandante, quien es colindante del predio materia de *litis*. Asimismo, al momento de la ratificación de la compraventa se tuvo a la vista los documentos necesarios y la autorización de los copropietarios; **b) Infracción al artículo 978 del Código Civil.** Alega que, los demandados adquirieron el inmueble de buena fe, y hubo consentimiento expreso de todos los copropietarios, quienes se han dividido el inmueble, pese a ello, se declara fundada la demanda; sin considerar que el predio adquirido solo corresponde a los vendedores Víctor Raúl y Quinario Peralta Palacios y Felipe Solano Clemente, habiendo cumplido las formalidades de ley para realizar el contrato de compra venta; acto del cual la segunda instancia no ha cautelado el debido proceso consagrado en el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, toda vez que sus vendedores llegaron a venderle el bien, a sabiendas que era de su exclusiva propiedad con la intervención de los demás copropietarios, entonces el acto jurídico no es contrario a la ley.



*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1837 – 2017**  
**JUNÍN**

**III. ANTECEDENTES DEL PROCESO:**

**DE LA DEMANDA:**

De la revisión de autos, se tiene que por escrito de fojas dieciséis, Otilia Alicia Peralta Palacios interpone demanda solicitando: **1)** Se declare la nulidad de la escritura imperfecta de compraventa del lote de terreno con plantaciones de eucalipto, ubicado en el paraje “Meza Pata” del Barrio San Pablo, distrito de Sapallanga, de un área aproximada de un cuarto de yugada, celebrado entre Víctor Raúl Peralta Palacios, Quinario Peralta Palacios y Felipe Solano Clemente a favor de Dionisio Lavado Salhua y su cónyuge, Alejandra Antonia Bravo Aguilera, realizada ante el Juez de Primera Nominación del distrito de Sapallanga, la señora Eumelia Paitán Ochoa con fecha tres de octubre de dos mil ocho; **2)** Se declare la nulidad del acto jurídico contenido en el documento denominado Minuta N° 1008 y de la escritura de ratificación de compraventa celebrada entre Víctor Raúl Peralta Palacios, Quinario Peralta Palacios y Felipe Solano Clemente a favor de Dionisio Lavado Salhua y su esposa, Alejandra Antonia Bravo Aguilera, ante el Notario Público, Octavio Dionisio Sedano Castañeda, con fecha nueve de octubre de dos mil ocho; **3)** Reivindicación de propiedad y entrega del lote de terreno materia de la transferencia ahora cuestionada, al amparo de lo dispuesto por el artículo 979 del Código Civil.

Como fundamentos de la demanda, la actora señala que su progenitor, Julio Peralta Sotomayor, falleció el día doce de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro; y que mediante acta de protocolización de sucesión intestada de fecha quince de octubre de dos mil diez, elevada ante Notario Público, Godofredo Sala Butrón, se declararon como sus únicos y universales sucesores a las personas de Otilia Alicia, Víctor Raúl, Quinario Saturnino y Norberta Midela Peralta Palacios, señalando así que desde el fallecimiento del citado causante todos los bienes, derechos y obligaciones



*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1837 – 2017**  
**JUNÍN**

que constituyen la herencia se transmitieron a los sucesores, de conformidad con los artículos 660, 815, inciso 1, y 818 del Código Civil. En tal contexto, se precisa que dentro de los bienes que conforman la masa hereditaria se encuentra el terreno de riego denominado “Meza Pata”, de un cuarto de yugada de extensión, ubicado en el Barrio San Pablo del distrito de Sapallanga, inscrito en la Partida N° 11144471 del Registro de Sucesión Intestada de los Registros Públicos de Huancayo.

De esa manera, la actora señala que mediante documento de compraventa suscrito ante el Juez de Paz de Primera Nominación de Sapallanga y el acto jurídico que lo contiene, de fecha tres de octubre de dos mil ocho, los ahora demandados, Quinario Saturnino y Víctor Raúl Peralta Palacios (hermanos de la demandante), así como la persona de Felipe Solano Clemente, enajenaron el predio *sub litis* a favor de Dionisio Lavado Salhua y Alejandra Antonia Bravo Aguilera, quienes tenían conocimiento que los vendedores no eran los propietarios de la totalidad del terreno, habiendo ratificado la citada compraventa mediante la escritura de fecha nueve de octubre de dos mil ocho. De esa manera, la accionante refiere que la aludida transferencia de propiedad se encuentra incurso en las causales de nulidad de falta de manifestación de voluntad del agente, por contener un objeto jurídicamente imposible, adolecer de fin ilícito y carecer de la formalidad prevista por la ley, respectivamente, causales contempladas en los incisos 1, 3, 4 y 6 del artículo 219 del Código Civil.

**CONTESTACIÓN DE DEMANDA:**

Por escrito de fojas sesenta y cuatro, los demandados, Dionisio Lavado Salhua y Alejandra Antonia Bravo Aguilera, contestan la demanda sosteniendo que sus vendedores, los señores Víctor Raúl Peralta Palacios, Quinario Peralta Palacios y Felipe Solano Clemente, sin ningún engaño o coacción, les transfirieron el predio *sub litis*, denominado “Meza Pata”, de



*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1837 – 2017**  
**JUNÍN**

una extensión de doscientos ochenta y ocho metros cuadrados (288 m<sup>2</sup>), por lo que su adquisición se realizó de buena fe, sin configurarse alguna de las causales de nulidad del acto jurídico en las que se sustenta la demanda. Asimismo, agregan que al momento de suscribir el documento denominado “ratificación de compraventa”, sus vendedores demostraron su titularidad sobre el predio materia de transferencia con documentos y certificados.

Es preciso destacar que mediante resolución número cinco, de fecha veintisiete de julio de dos mil once, obrante a fojas ciento tres, se declaró la rebeldía de los demandados, Quinario Peralta Palacios, Felipe Solano Clemente y Víctor Raúl Peralta Palacios; en tanto que por resolución número seis de fecha diez de enero de dos mil doce, obrante a fojas ciento diecisiete, se declaró la rebeldía de la demandada, Eumelia Paitán Ochoa.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:**

Mediante sentencia contenida en la resolución número doce, de fecha treinta y uno de julio de dos mil doce, obrante a fojas ciento sesenta, el Juez del Sexto Juzgado Civil de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín resolvió declarar infundada la demanda en todos sus extremos; señalando en primer lugar, que si bien, se encuentra debidamente acreditado que el inmueble *sub materia* consistente en el predio “Mezapata” ubicado en el distrito de Sapallanga, provincia de Huancayo, departamento de Junín, de aproximadamente doscientos ochenta y ocho metros cuadrados (288 m<sup>2</sup>), se encontraba sujeto al régimen de copropiedad; en virtud a lo dispuesto por el artículo 978 del Código Civil, el acto jurídico de compraventa cuestionado en el cual los demandados, Víctor Raúl y Quinario Saturnino Peralta Palacios transfirieron en propiedad la totalidad del citado terreno pese a ostentar únicamente la titularidad del cincuenta por ciento (50%) de derechos y acciones del mismo, resultaría válido pero ineficaz hasta que se produzca la adjudicación a su favor de las demás alícuotas del inmueble *sub júdece*,



*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1837 – 2017**  
**JUNÍN**

concluyendo así que está permitido en nuestro ordenamiento jurídico que un copropietario practique actos de disposición por todo o parte del bien y, en tal caso, la eficacia del acto traslativo de dominio sólo produciría efectos cuando el copropietario que dispuso del bien adquiriera de sus copropietarios la parte que enajenó. En ese entendido, el Juzgado estableció que, dada la validez de la compraventa cuestionada, ésta no se encuentra incurso en las causales de nulidad por falta de manifestación de voluntad de agente, objeto jurídicamente imposible, fin ilícito y falta de la formalidad prescrita por ley, previstas en los incisos 1, 3, 4 y 6 del artículo 219 del Código Civil; desestimando también la pretensión reivindicatoria acumulada en forma accesoria.

**SENTENCIA DE VISTA:**

Mediante sentencia de vista de fecha cuatro de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos cuatro, la Sala Civil Permanente de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, resolvió revocar la sentencia de primer grado y reformándola, declaró fundada la demanda, consiguientemente, nulo y sin efecto legal alguno el acto jurídico consistente en la compraventa realizada ante el Juzgado de Primera Nominación del distrito de Sapallanga, de fecha tres de octubre de dos mil ocho, celebrado entre Dionisio Lavado Salhua y Alejandra Antonia Bravo Aguilera, y Víctor Raúl Peralta Palacios, Quinario Peralta Palacios y Felipe Solano Clemente, ratificada mediante Escritura Pública ante el Notario Octavio Sedano Castañeda, de fecha nueve de octubre de dos mil ocho; ordenando la entrega del lote de terreno motivo de la compraventa a favor del copropietario demandante.

El Superior Colegiado considera que la interpretación de las normas que regulan la copropiedad y disposición de los bienes en copropiedad (artículos 971, 977 y 978 del Código Civil), deben estar armonizadas con el orden



*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1837 – 2017**  
**JUNÍN**

público, para así evitar que los actos del condómino puedan afectar a los demás copropietarios. De este modo, el *Ad quem* establece que el bien *sub litis* constituye un bien sujeto a copropiedad, dado que al fallecimiento de los integrantes de la sociedad conyugal conformada por Julio Peralta Sotomayor y Catalina Palacios Aylas, se produjo la transmisión de los bienes y obligaciones a sus herederos legales, esto es, a favor de Otilia Alicia, Víctor Raúl, Quinario Saturnino y Norberta Midela Peralta Palacios, a razón del veinticinco por ciento para cada uno, de conformidad con los artículos 816 y 818 del Código Civil. En tal contexto, el órgano colegiado concluye que el acto jurídico de compraventa cuestionado es nulo por carecer de la manifestación de voluntad de todos los copropietarios del bien materia de transferencia, como lo requiere el inciso 1 del artículo 971 del Código Civil, sin que los demandados compradores hayan actuado de buena fe, en tanto no han presentado prueba alguna que acredite que al momento de la adquisición del bien *sub litis*, tenían conocimiento que el mismo era de titularidad de sus vendedores.

**FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**

**IV. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente); precisado en la Casación N° 4197-2007/La Libertad<sup>1</sup> y Casación N° 615-2008/Arequipa<sup>2</sup>; por tanto, este Tribunal Supremo, sin constituirse en una

<sup>1</sup> DIARIO OFICIAL “EL PERUANO”: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

<sup>2</sup> DIARIO OFICIAL “EL PERUANO”: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.



*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1837 – 2017**  
**JUNÍN**

tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes.

**SEGUNDO:** Antes de emitir pronunciamiento sobre las causales por las cuales se ha declarado procedente el presente recurso de casación, corresponde señalar que la pretensión de nulidad de acto jurídico tiene por finalidad que se declare la nulidad de un acto jurídico por haberse configurado alguna de las causales de nulidad establecidas en el artículo 219 del Código Civil, por lo que el pronunciamiento y análisis que debe realizar el órgano jurisdiccional al respecto, se limitará a la verificación de la alegada invalidez estructural del acto jurídico impugnado. Asimismo, habiéndose sustentado la pretensión de nulidad del acto jurídico planteada en la demanda, en las causales previstas en los incisos 1, 3, 4 y 6 del artículo 219 del Código Civil, es necesario realizar un examen de los alcances sustantivos de las normas citadas con el fin de valorar los argumentos del recurso interpuesto.

**TERCERO:** Desde este punto de vista, debemos señalar, que existe falta de manifestación de voluntad cuando el agente que aparece celebrando el negocio jurídico, adolece de una incapacidad natural de naturaleza temporal, o no realiza una declaración seria o jurídicamente relevante (“declaraciones hechas en broma, escénicas, realizadas con fines didácticos o por cortesía, o sea, aquellas en las cuales el agente no desea vincularse jurídicamente y dentro del contexto en el cual se dan, es notorio y evidente que es así”)<sup>3</sup>. Resulta, entonces, que la falta de manifestación de voluntad solo puede configurarse, cuando la persona que en apariencia ha celebrado el acto jurídico no ha manifestado realmente su voluntad. Esto quiere decir, que, para el caso de autos, la nulidad de un contrato de compraventa por falta de manifestación de voluntad no puede sustentarse en la necesidad de que

---

<sup>3</sup> ESPINOZA ESPINOZA, Juan. *Acto Jurídico Negocial*, Tercera edición, Editorial Rhodas, Lima, 2012; p. 491).



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1837 – 2017**  
**JUNÍN**

participe una tercera persona, en este caso, el titular del derecho de propiedad, para que la compraventa celebrada pueda considerarse válida.

**CUARTO:** En efecto, la titularidad de la propiedad del bien objeto de la venta resulta ser una cuestión que la doctrina denomina como legitimación para contratar<sup>4</sup> y, no de falta de manifestación de voluntad del celebrante. Esto quiere decir, que la falta de manifestación de voluntad no se produce por la ausencia de una persona que no participa del contrato, sino por la constatación de que una persona a la que se atribuye una determinada declaración como parte de un negocio jurídico, en realidad no la ha realizado, por alguna de las causas que hemos enumerado anteriormente.

**QUINTO:** Por consiguiente, las pretensiones de nulidad del acto jurídico contenido en la escritura imperfecta de compraventa del lote de terreno con plantaciones de eucaliptos, ubicado en el paraje denominado “Meza Pata” del Barrio de San Pablo, del Distrito de Sapallanga, de un área aproximada de un cuarto de yugada, así como sus pretensiones accesorias, no pueden prosperar por la falta de manifestación de voluntad de la demandante en la celebración de los mismos, pues como resulta evidente, ella nunca fue parte de esos contratos.

**SEXTO:** En cuanto se refiere a la causal de ausencia de la formalidad prescrita bajo sanción de nulidad, tampoco se ha configurado en el presente caso por cuanto no se ha expresado cuál sería esta formalidad y qué norma

---

<sup>4</sup> “La legitimación es el poder de disposición del sujeto en relación con una determinada posición jurídica. La legitimación contractual es, más específicamente, el poder de la parte de disponer del objeto del contrato. Así, puede decirse que la parte tiene legitimación contractual si tiene el poder de determinar los efectos jurídicos previstos en el contrato. La legitimación puede faltar en relación con determinados efectos (p. ej., el vendedor no está legitimado para disponer del bien vendido). Si la parte contrata en nombre ajeno la legitimación puede faltar respecto de íntegro el objeto del contrato, en cuanto el sujeto no tiene el poder de imputar los efectos del contrato a la parte sustancial (falso representante: n.º 48). La legitimación es un requisito subjetivo de eficacia del contrato. Por tanto, la falta de legitimación no comporta la invalidez del contrato, sino su ineficacia respecto del objeto del que la parte no es competente para disponer” (BIANCA, Massimo. Derecho Civil 3. El Contrato, Fernando Hinestrosa y Edgar Cortés traductores, Primera Edición, Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 2007; p. 86).



*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1837 – 2017**  
**JUNÍN**

la consideraría expresamente como una de naturaleza esencial.<sup>5</sup> Sin embargo, sí se ha configurado la causal de nulidad del acto jurídico por fin ilícito, por cuanto, las partes contratantes, tanto vendedores como compradores, conocían que se estaban afectando los intereses y derechos de la demandante, pues, conociendo positivamente de su existencia, se celebró un contrato de compraventa sobre un bien que también era de su copropiedad; esto ha quedado acreditado, como expresa el Colegiado Superior, y recoge esta Sala Suprema, porque los propios compradores manifiestan que los vendedores presentaron los documentos que acreditaban su propiedad (Declaratoria de Herederos), donde constaba también como condómina, la señora demandante.

**SÉPTIMO:** Debe remarcarse, que en este caso no nos encontramos en el supuesto de hecho contenido en el artículo 1537<sup>6</sup> del Código Civil, pues, tanto compradores como vendedores, no tuvieron la intención de celebrar una promesa del hecho de un tercero, sino directamente un contrato de compraventa que debía surtir todos sus efectos en forma inmediata, a pesar de que, como repetimos, conocían que estaban afectando los legítimos derechos de una tercera. Por tanto, habiéndose configurado la causal de nulidad denunciada la Sala Superior declaró correctamente la nulidad solicitada.

**OCTAVO:** Ahora bien, analizando otra de las causales por las cuales fue declarada la procedencia del recurso de casación, como es la infracción de lo dispuesto por el artículo 978 del Código Civil, el cual establece que en el supuesto de que un copropietario practique en todo o parte del bien sujeto a copropiedad, acto que importe el ejercicio de propiedad exclusiva, dicho acto

---

<sup>5</sup> Art. 143.- Cuando la ley no designe una forma específica para un acto jurídico lo interesados pueden usar la que juzguen convenientes.

Art. 144.- Cuando la ley impone una forma y no sanciona con nulidad su inobservancia, constituye solo un modo de prueba de la existencia del acto.

<sup>6</sup> Art. 1537.- El Contrato por el cual una de las partes se compromete a obtener que la otra adquiera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno, se rige por los artículos 1470, 1471 y 1472.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1837 – 2017**  
**JUNÍN**

jurídico **sólo será válido** desde el momento en que se adjudica el bien o la parte a quien practicó el acto de disposición; sin embargo, la interpretación literal de este dispositivo no parece ser la técnica más adecuada en este caso, por cuanto, considerar que el acto de disposición, por ejemplo, la compraventa del bien sujeto a copropiedad sería nulo, supondría aceptar que un acto inválido puede convertirse en válido por un hecho posterior y eventual, más aún cuando la ley no expresa de forma rotunda esta posibilidad absolutamente excepcional<sup>7</sup>. Por consiguiente, debemos considerar que el artículo 978 del Código Civil contiene en realidad una situación de ineficacia, que puede resolverse no solo por la adjudicación del bien o la parte, a quien celebró un acto de ejercicio de propiedad exclusiva, sino, también, por la ratificación de los demás copropietarios, de acuerdo a lo previsto por el artículo 162 del Código Civil.

**NOVENO:** Asimismo, dado que las discrepancias sobre la forma en la cual deben interpretarse los incisos 1 y 6 del artículo 219 del Código Civil, así como el artículo 978 del mismo cuerpo legal, no cambia el sentido de lo decidido por la Sala Superior; consecuentemente, en aplicación de la segunda parte del artículo 397 del Código Procesal Civil, esta Sala Suprema declara infundado el recurso de casación interpuesto.

**V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Alejandra Antonia Bravo Aguilera**, de fecha veintisiete de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos treinta y uno; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha cuatro de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos cuatro; en los seguidos por Otilia Alicia Peralta Palacios contra Alejandra Antonia Bravo Aguilera y otros,

---

<sup>7</sup> Como si lo hace, en los casos previstos en el artículo 274 del Código Civil.



*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1837 – 2017**  
**JUNÍN**

sobre Nulidad de Acto Jurídico; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a ley; y los devolvieron.  
***Interviene como Juez Supremo Ponente: Wong Abad.-***

**S.S.**

**WONG ABAD**

**TOLEDO TORIBIO**

**CARTOLIN PASTOR**

**BUSTAMANTE ZEGARRA**

Ncb/Foms.

**EL VOTO DE LA SEÑORA JUEZA SUPREMA RUEDA FERNÁNDEZ, ES  
COMO SIGUE:-----**

**I.VISTOS:**

**I.1 Sentencia materia de casación**

Es objeto de casación la sentencia de vista contenida en la resolución número veintiséis, de fecha cuatro de julio de dos mil dieciséis, obrante a



*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1837 – 2017**  
**JUNÍN**

fojas trescientos cuatro del expediente principal, mediante la cual la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Junín, resuelve **revocar** la sentencia apelada contenida en la resolución número doce, de fecha treinta y uno de julio de dos mil doce, obrante a fojas ciento sesenta, que declaró **infundada** en todos sus extremos la demanda y reformándola la declaran **fundada**; consecuentemente, **nulo** y sin efecto alguno el acto jurídico consistente en la compraventa realizada ante el Juzgado de Primera Nominación del distrito de Sapallanga, de fecha tres de octubre de dos mil ocho, celebrada entre Dionisio Lavado Salhua y Alejandra Antonia Bravo Aguilera, y Víctor Raúl Peralta Palacios, Quinario Peralta Palacios y Felipe Solano Clemente, ratificada mediante Escritura Pública ante Notario Octavio Sedano Castañeda de fecha nueve de octubre de dos mil ocho, **ordenaron** la reivindicación y entrega del lote de terreno motivo de compraventa a favor del copropietario demandante; en los seguidos por Otilia Alicia Peralta Palacios contra Alejandra Antonia Bravo Aguilera, Dionisio Lavado Salhua, Eumelia Paitan Ochoa, Quinario Peralta Palacios, Víctor Raúl Peralta Palacios y Felipe Solano Clemente, sobre nulidad de acto jurídico.

**I.2. Sobre las causales declaradas procedentes**

El recurso de casación interpuesto por **Alejandra Antonia Bravo Aguilera**, con fecha veintisiete de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos treinta y uno del expediente principal, el cual ha sido declarado procedente mediante auto calificadorio de fecha nueve de marzo de dos mil diecisiete, obrante a fojas noventa y dos del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema; por las siguientes causales: **i)** interpretación errónea de los numerales 3, 4 y 6 del artículo 219 del Código Civil; y **b)** infracción normativa del artículo 978 del Código Civil.



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1837 – 2017**  
**JUNÍN**

**I.3. Antecedente**

Del escrito de demanda se aprecia que la demandante Otilia Alicia Peralta Palacios solicita al órgano jurisdiccional, que se declare: **i)** la nulidad del acto jurídico consistente en la compraventa realizada ante el Juzgado de Primera Nominación del distrito de Sapallanga, de fecha *tres de octubre de dos mil ocho*, celebrada entre Dionisio Lavado Salhua y Alejandra Antonia Bravo Aguilera, y Víctor Raúl Peralta Palacios, Quinario Peralta Palacios y Felipe Solano Clemente, ratificada mediante escritura pública ante Notario Octavio Sedano Castañeda de fecha nueve de octubre del dos mil ocho; **ii)** la nulidad del acto jurídico de los documentos denominados Minuta N° 1008 y de la escritura de ratificación de compra venta; y **iii)** reivindicación y entrega del lote de terreno motivo de compraventa.

**II. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: Objeto de pronunciamiento**

**1.1.** El presente es un caso en ***materia civil***, que viene en casación en control de derecho por infracciones materiales orientadas a establecer si ***conforme a nuestro ordenamiento jurídico*** la compraventa realizada con fecha *tres de octubre de dos mil ocho*, ratificada mediante escritura pública de fecha nueve de octubre de dos mil ocho, se encuentra incurso en causal de nulidad.

**1.2.** En la línea argumentativa precedente, corresponde *en primer orden* delimitar el contenido normativo de los ***artículos 219 numerales 3, 4 y 6 y 978 del Código Civil***, de conformidad con la función nomofiláctica de la sede casatoria; y, *en segundo lugar*, corresponderá acudir a la base fáctica

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1837 – 2017**  
**JUNÍN**

fijada por las instancias de mérito, para finalmente en *tercer orden*, determinar si se ha materializado las infracciones normativas anotadas. De advertirse la infracción acotada en la sentencia de vista, corresponderá la actuación en sede de instancia de conformidad con el *tercer párrafo* del artículo 396 del Código Procesal Civil<sup>8</sup>, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364; en caso contrario, el recurso de casación será declarado infundado.

**SEGUNDO: Infracción normativa de los artículos 219 numerales 3, 4 y 6 y 978 del Código Civil**

**2.1.** Continuando con la absolución de la infracción denunciada, se procede a la labor interpretativa, en tanto, para determinar el sentido normativo de una disposición legal, es exigencia ineludible acudir a la interpretación, debido a que la ***disposición es un texto legal sin interpretar y la norma es el resultado de la interpretación.***

**2.2.** Para iniciar la labor interpretativa se acude en primer lugar al texto de las disposiciones de los ***artículos 219 numerales 3, 4 y 6 y 978 del Código Civil***<sup>9</sup>, y luego atendiendo a la distinción entre disposición y norma<sup>10</sup> (por la

---

<sup>8</sup> Código Procesal Civil

Artículo 396.- Sentencia fundada y efectos del recurso

Si la Sala Suprema declara fundado el recurso por infracción de una norma de derecho material, la resolución impugnada deberá revocarse, íntegra o parcialmente, según corresponda. También se revocará la decisión si la infracción es de una norma procesal que, a su vez, es objeto de la decisión impugnada.

Si se declara fundado el recurso por apartamiento inmotivado del precedente judicial, la Corte procederá conforme a lo indicado en el párrafo anterior, según corresponda a la naturaleza material o procesal de este.

Si la infracción de la norma procesal produjo la afectación del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva o del debido proceso del impugnante, la Corte casa la resolución impugnada y, además, según corresponda:

1. Ordena a la Sala Superior que expida una nueva resolución; o
2. anula lo actuado hasta la foja que contiene la infracción inclusive o hasta donde alcancen los efectos de la nulidad declarada, y ordena que se reinicie el proceso; o
3. anula la resolución apelada y ordena al juez de primer grado que expida otra; o
4. anula la resolución apelada y declara nulo lo actuado e improcedente la demanda.

En cualquiera de estos casos, la sentencia casatoria tiene fuerza vinculante para el órgano jurisdiccional respectivo.

<sup>9</sup>**Causales de nulidad**

**Artículo 219.-** El acto jurídico es nulo: (...) 3.- Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable. 4.- Cuando su fin sea ilícito. (...) 6.- Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1837 – 2017**  
**JUNÍN**

cual la primera remite al enunciado sin interpretar como fuente del derecho, y la segunda contiene el resultado del enunciado ya interpretado por el operador jurídico), se extraen respectivamente las siguientes **normas [N]** vinculadas con los sustentos de la causal:

**N<sub>1</sub>**: El acto jurídico es nulo cuando su objeto es jurídicamente imposible **[artículo 219 numeral 3 del Código Civil]**.

**N<sub>2</sub>**: El acto jurídico es nulo cuando su fin sea ilícito **[artículo 219 numeral 4 del Código Civil]**.

**N<sub>3</sub>**: El acto jurídico es nulo cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad **[artículo 219 numeral 6 del Código Civil]**.

**N<sub>4</sub>**: Si un copropietario practica sobre todo un bien, acto que importe el ejercicio de propiedad exclusiva, dicho acto solo será válido desde el momento en que se adjudica el bien a quien practicó el acto **[artículo 978 del Código Civil]**.

**2.3.** En cuanto a **N<sub>1</sub>**, **N<sub>2</sub>** y **N<sub>3</sub>** cabe precisar que estas normas regulan tres causales de nulidad de acto jurídico, las cuales se encuentran relacionadas con la estructura del mismo, estructura que está conformada por elementos y requisitos. *Los elementos son aquellos que forman en su totalidad el acto de autonomía privada. Ninguno debe faltar. Basta que uno esté ausente para que el acto se considere inexistente o nulo según la normativa del Código*

---

**Condicionabilidad de la validez de actos de propiedad exclusiva**

**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.

<sup>104</sup>Podemos llamar disposición a todo enunciado perteneciente a una fuente del derecho y reservar el nombre de norma para designar el contenido de sentido de la disposición, su significado, que es una variable dependiente de la interpretación. En este sentido. La disposición constituye el objeto de la actividad interpretativa, y la norma su resultado." Guastini, Riccardo (1999) *Estudios sobre la Teoría de la Interpretación jurídica*. Instituto de Investigaciones jurídicas de la UNAM, México. Pág. 11.





Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1837 – 2017**  
**JUNÍN**

*Civil. Los requisitos son las cualidades que la ley exige a los elementos. Es decir, los elementos tienen que tener ciertas características para que el acto sea válido y consecuentemente eficaz<sup>11</sup>. Así, la presencia de alguna de las causales contenidas en N<sub>1</sub>, N<sub>2</sub> y N<sub>3</sub> se encuentra sancionada con la **ineficacia estructural o invalidez del acto jurídico**.*

**2.4.** En lo que atañe a N<sub>4</sub> es una norma que establece que el acto de propiedad exclusiva sobre bienes sujetos a copropiedad realizado por solo uno de los condóminos, será válido desde el momento en que se adjudica el bien a quien practicó el acto, esto es, **que su validez (cumplimiento de los elementos y requisitos del acto jurídico) será determinada en un momento posterior (supuesto de hecho), en el cual se ponga fin a la copropiedad, verificando si se cumplió o no con la condición legal referida a que si luego de la división y partición se adjudicó el bien a quien practicó el acto de disposición**.

**2.5.** Conforme a la delimitación del objeto de pronunciamiento, expuesta la interpretación jurídica de los dispositivos normativos, se aprecia que las **premisas fácticas (Pf)**, consistente en las proposiciones fácticas comprobadas y determinadas por el órgano jurisdiccional de segunda instancia tras la valoración probatoria, reside básicamente en lo siguiente:

**Pf<sub>1</sub>:** El predio denominado “Mezapata” ubicado en el distrito de Sapallanga, provincia de Huancayo, departamento de Junín, de una extensión aproximada de un cuarto de yugada, aproximadamente doscientos ochenta y ocho metros cuadrados (288 m<sup>2</sup>), fue adquirido por los padres de la demandante, Julio Peralta Sotomayor y doña Catalina Palacios Aylas,

---

<sup>11</sup>[http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/4682/MORALES\\_HERVIAS\\_ROMULO\\_PATOLOGIAS\\_CONTRATO.pdf?sequence=1](http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/4682/MORALES_HERVIAS_ROMULO_PATOLOGIAS_CONTRATO.pdf?sequence=1)



*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1837 – 2017**  
**JUNÍN**

mediante escritura pública de fecha primero de marzo de mil novecientos cincuenta y ocho ante Notario Armando Zegarra N. de Guzmán.

**Pf<sub>2</sub>:** Al fallecimiento de ambos el referido inmueble se transmitió a sus sucesores.

**Pf<sub>3</sub>:** El bien *sub litis* está sujeto a copropiedad dado que al fallecimiento de la sociedad conyugal conformada por Julio Peralta Sotomayor y Catalina Palacios Aylas, hubo transmisión de los bienes y obligaciones a sus herederos legales, esto es, Otilia Alicia, Víctor Raúl, Quinario Saturnino y Norberta Midela Peralta Palacios a razón del veinticinco por ciento para cada uno.

**Pf<sub>4</sub>:** No se generó la partición, ni adjudicación a favor del agente que realizó actos propios del titular de un bien.

**Pf<sub>5</sub>:** Se trata de la venta de un bien en su totalidad dentro de régimen de copropiedad.

**PF<sub>6</sub>:** Los demandados compradores no han actuado de buena fe. No han presentado prueba alguna que acredite que al momento de la adquisición del bien *sub litis*, hubieran conocido que dicho bien solo pertenecía a sus vendedores.

De las anotadas *premisas fácticas* resulta que mediante la **compraventa de fecha tres de octubre de dos mil ocho Víctor Raúl Peralta Palacios, Quinario Peralta Palacios y Felipe Solano Clemente dispusieron en su totalidad de un predio sujeto al régimen de copropiedad a favor de Dionisio Lavado Salhua y la recurrente Alejandra Antonia Bravo**



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1837 – 2017**  
**JUNÍN**

**Aguilera, no habiendo participado Otilia Alicia y Norberta Midela Peralta Palacios.**

**2.6.** La **sentencia de vista** tiene señalado en el **fundamento sexto** que: *si el criterio del juzgador, en el presente caso, es un tema relacionado a la ineficacia del acto jurídico y no el de nulidad, no tendría asidero lo señalado en el artículo 977, respecto a que cada copropietario solo puede disponer de su cuota ideal, si solo hacemos una interpretación literal y aislada del artículo 978, no tendría razón alguna lo señalado en dicho enunciado normativo.* Luego, en el **fundamento séptimo** indica que: la compraventa *sub litis* adolece de una disposición por unanimidad de los copropietarios, deviniendo por ende en nulo. Asimismo, en el **fundamento octavo** se afirma que la confluencia de conductas tanto de los vendedores como de los compradores genera la nulidad del acto jurídico en atención a que han actuado con una finalidad ilícita.

**2.7.** De lo anotado resulta que en la resolución recurrida no se ha aplicado **N<sub>1</sub>** y **N<sub>3</sub>**, referidas a que un acto jurídico es nulo cuando su objeto es jurídicamente imposible o cuando revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad, **por lo que dicho extremo del recurso de casación no corresponde ser estimado.**

**2.8.** Por otro lado, de lo apuntado en el **punto 2.6** transciende que la sentencia de vista ha establecido que el caso de autos no estaría relacionado con la nulidad del acto jurídico (habiendo señalado que el acto jurídico *sub litis* se encuentra incurso en las causales de nulidad referidas a la falta de manifestación de voluntad del agente y al fin ilícito). Ello ha sido señalado sin considerar que conforme se tiene reseñado la **N<sub>4</sub>** es una norma que establece que la **validez del acto de propiedad exclusiva sobre bienes sujetos a copropiedad realizado por uno de los condóminos**



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1837 – 2017**  
**JUNÍN**

*solo puede ser determinada luego de la división y partición de la copropiedad*, y a pesar que la recurrida tiene determinada como **Pf<sub>4</sub>** que no se generó la partición del bien *sub litis*, por lo que no ha ocurrido la condición habilitante para determinar la validez (cumplimiento de los elementos y requisitos del acto jurídico) del acto jurídico materia de la demanda.

**2.9.** En ese orden de ideas, resulta que la sentencia de vista contiene una interpretación errónea de **N<sub>4</sub>**, contenida en el artículo 978 del Código Civil, al establecer implícitamente que se puede determinar la validez del acto jurídico materia de la demanda sin que se haya cumplido con la condición legal referida a si luego de la división y partición del bien *sub litis* se adjudicó o no el referido bien a los codemandados, Víctor Raúl Peralta Palacios, Quinario Peralta Palacios y Felipe Solano Clemente, quienes practicaron el acto de disposición del inmueble sujeto a copropiedad. Interpretación errónea que ha llevado a aplicar indebidamente **N<sub>2</sub>**, la cual establece que un acto es nulo cuando su fin sea ilícito, y la norma que establece que el acto jurídico es nulo cuando falta la manifestación de voluntad del agente, contenida en el artículo 219 numeral 1 del Código Civil; en consecuencia, corresponde estimar la denuncia de infracción normativa de **N<sub>2</sub>** y **N<sub>4</sub>** contenidas en los artículos 219 numeral 4 y 978 del Código Civil, **por lo que este este extremo del recurso corresponde ser estimado.**

**TERCERO: Actuación en sede instancia**

**3.1.** Atendiendo a que el recurso de casación resulta fundado por las consideraciones antes expresadas, habiendo casado la sentencia de vista, es que corresponde proceder a la actuación en sede de instancia, conforme al artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N°29364.



*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 1837 – 2017**  
**JUNÍN**

**3.2.** Al haberse determinado como base fáctica que la compraventa de fecha tres de octubre de dos mil ocho Víctor Raúl Peralta Palacios, Quinario Peralta Palacios y Felipe Solano Clemente dispusieron en su totalidad de un predio sujeto al régimen de copropiedad a favor de Dionisio Lavado Salhua y la recurrente Alejandra Antonia Bravo Aguilera, sin la participación de Otilia Alicia y Norberta Midela Peralta Palacios, pero que aún no se generó la partición del bien *sub litis*; en consecuencia, no ha ocurrido la condición habilitante para determinar la validez del acto jurídico materia de la demanda, por lo que corresponde confirmar la sentencia de primera instancia que ha resuelto declarar infundada la demanda de autos.

**III. DECISIÓN:**

Por las consideraciones precedentes, **MI VOTO** es porque se declare **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Alejandra Antonia Bravo Aguilera**, con fecha veintisiete de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos treinta y uno del expediente principal; **SE CASE** la sentencia de vista contenida en la resolución número veintiséis, de fecha cuatro de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos cuatro, emitida por la Sala Civil Permanente de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, y **actuando en sede de instancia, SE CONFIRME** la sentencia apelada contenida en la resolución número doce, de fecha treinta y uno de julio de dos mil doce, obrante a fojas ciento sesenta, que declaró **INFUNDADA** en todos sus extremos la demanda de autos; en los seguidos por Otilia Alicia Peralta Palacios contra Alejandra Antonia Bravo Aguilera y otros, sobre nulidad de acto jurídico; **SE ORDENE** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano* conforme a ley; y se devuelva.-  
**Jueza Suprema: Rueda Fernández.-**

**S.S.**

**RUEDA FERNÁNDEZ**

*Mat/jps*