



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

**CASACIÓN 2135-2017
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

SUMILLA: El recurso es fundado por cuanto de conformidad con el artículo 978 del Código Civil, si bien se autoriza a que uno de los copropietarios pueda practicar sobre todo o parte del bien, actos que importen el ejercicio de propiedad exclusiva; no obstante, según el mismo dispositivo, dicho acto solo será válido desde el momento en que se adjudica el bien o la parte a quien se practicó el acto, y, desde el momento en el que el otro copropietario demuestra su consentimiento, el cual define la validez de todo acto en materia de propiedad.

Lima, dieciséis de marzo
de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.- Vista la causa número dos mil ciento treinta y cinco – dos mil diecisiete, efectuados el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia.-----

MATERIA DEL RECURSO.- Se trata del recurso de casación interpuesto por Mario Richard Zamora Gamarra a fojas ciento ochenta y nueve, contra la sentencia de vista de fojas ciento ochenta y uno, de fecha veintiuno de marzo de dos mil diecisiete, emitida por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que declaró nula la sentencia contenida en la Resolución número 08, de fecha diecinueve de mayo de dos mil dieciséis, que declaró fundada la demanda; en consecuencia, insubsistente todo lo actuado hasta fojas cincuenta; e, improcedente la demanda sobre Nulidad de Acto Jurídico.-----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO.- Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas treinta y tres del presente cuadernillo, de fecha trece de junio de dos mil diecisiete, ha estimado declarar procedente el recurso de casación por las causales de orden material y procesal, relativas a la infracción normativa de los artículos 140, 219 inciso 1, 220, 969 y 978 del Código Civil; 50 inciso 6 del Código Procesal Civil y 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú. El recurrente ha denunciado: **A) La infracción normativa de los artículos 140, 219 inciso 1, 220, 969 y 978 del Código Civil:** Señala que estando el bien



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

**CASACIÓN 2135-2017
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

sujeto al régimen de copropiedad, está acreditado que Nelly Gamarra Chávez solamente tenía el cincuenta por ciento (50%) de las acciones y derechos del mismo; no obstante, transfirió la propiedad del bien a favor de Martha Margarita Vélez Chamaya, mediante acto jurídico que conllevaba el ejercicio de la propiedad exclusiva; agrega además, que la primera de las nombradas carecía de representación legal; pues, no le otorgó poder alguno, y menos contaba con autorización judicial para disponer de inmueble de incapaz, como es el caso de su hermano Pedro Luis Zamora Gamarra; y, **B) La infracción normativa de los artículos 50 inciso 6 del Código Procesal Civil y 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú:** Sosteniendo que la decisión de declarar improcedente la demanda por parte de la Sala Superior no se ciñe a las garantías que propugnan los dispositivos legales denunciados, pues no se puede señalar que el acto jurídico *sub judice* es válido, pero sujeto a una condición suspensiva y que será eficaz cuando al condómino que ha dispuesto del bien, le sea adjudicado, y en caso de no cumplirse dicha condición, recién se podrá plantear la nulidad del acto jurídico.-----

CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine* es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que por escrito de fojas treinta y cuatro a cuarenta y nueve, Mario Richard Zamora Gamarra interpone demanda de Nulidad de Acto Jurídico contra Nelly Gamarra Chávez y Martha Margarita Vélez Chamaya respecto de la compraventa del bien inmueble constituido por el lote de terreno número 4, de la manzana 13, del Pueblo Joven Garcés, del distrito de José Leonardo Ortiz, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque (actualmente Atahualpa número 771). Como fundamento de su demanda, sostiene que: **a)** Mediante resolución judicial de fecha veintidós de marzo de dos mil siete, el demandante, junto a su hermano Pedro Luis Zamora Gamarra y su madre –demandada- Nelly Gamarra Chávez, fueron declarados herederos



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

**CASACIÓN 2135-2017
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

de Mario Ruperto Zamora Chamaya, quien hasta esa fecha aparecía como único propietario del inmueble materia de litigio; **b)** Pese a que, como consecuencia del fallecimiento de Mario Ruperto Zamora Chamaya, dicho inmueble se encontraba sujeto a un régimen de copropiedad entre sus herederos, la demandada Nelly Gamarra Chávez, sin contar con la autorización del recurrente ni la de su hermano, celebró un contrato de compraventa respecto del mismo; **c)** Además de ello, sostiene que su hermano Pedro Luis Zamora Gamarra tiene la condición de incapacidad total y permanente; por lo tanto, es evidente la inexistencia de facultades vigentes para celebrar el acto jurídico de compraventa; **d)** Consecuentemente, a la fecha de la celebración del mismo, la demandada no tenía la condición de propietaria de la totalidad del bien, resultando imposible física y jurídicamente su transferencia; además de fin ilícito; pues, se ha dispuesto de un inmueble de manera dolosa y mediante engaño.-----

SEGUNDO.- Tramitada la demanda según su naturaleza, el *A quo*, mediante la sentencia de fojas ciento treinta, de fecha diecinueve de mayo de dos mil dieciséis, declaró fundada la demanda; en consecuencia, nulo el acto jurídico contenido en el contrato privado de compraventa, de fecha quince de diciembre de dos mil cinco, celebrado entre Nelly Gamarra Chávez y Martha Margarita Vélez Chamaya, por haber incurrido en las causales previstas en el artículo 219 incisos 1, 3 y 4; e, infundado el extremo de la entrega del bien inmueble. Como fundamentos de su decisión sostiene, que: **i)** La condición de potencial heredero y copropietario del demandante, obtenida de hecho, era de pleno conocimiento de las partes codemandadas, su madre (Nelly Gamarra Chávez) y la de su tía materna (Martha Margarita Vélez Chamaya); en ese sentido, se llega claramente a determinar que aquella tenía limitación para disponer del bien (o sus acciones proporcionales en alícuotas), ya que se requería necesariamente de la conformidad de los copropietarios, o su asentimiento para disponer de sus acciones y derechos; por lo tanto, dicho acto jurídico es inválido y deviene en nulo de pleno derecho, quedando acreditada la causal de



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

**CASACIÓN 2135-2017
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

objeto jurídicamente imposible; **ii)** Se concluye que las demandadas cometieron un perjuicio al atentar contra la copropiedad, pues ha quedado demostrado que ambas tenían conocimiento del acto jurídico y de las condiciones en las que se estaba celebrando; y, **iii)** Dado que el inmueble se encontraría en posesión de un tercero, respecto del cual no se ha referido el demandante, deja a salvo su derecho para ejercitarlo contra cualquiera que estuviese en posesión o se crea con derecho.-----

TERCERO.- Apelada la mencionada resolución, la Sala Superior, mediante sentencia de fojas ciento ochenta y uno, de fecha veintiuno de marzo de dos mil diecisiete, la declara nula; insubsistente todo lo actuado, e improcedente la demanda. Como sustento de su decisión señala que la demandada Nelly Gamarra Chávez solamente tenía el cincuenta por ciento (50%) de las acciones y derechos del inmueble materia de litigio, y no obstante ello, transfirió la propiedad de todo el bien mediante un acto jurídico que conllevaba el ejercicio de la propiedad exclusiva, como lo prevé el artículo 978 del Código Civil¹; no obstante, la ley considera dicho acto como válido, pero sujeto a una condición suspensiva y que será eficaz cuando el condómino que ha dispuesto el bien, le sea adjudicado; siendo que en caso de no cumplirse la mencionada condición suspensiva, recién se podrá plantear la nulidad de dicho acto, tal como se ha establecido en las Casaciones números 953-96-Lambayeque y 1540-2004-Cono Norte.-----

CUARTO.- Estando a los fundamentos del recurso que nos ocupa, es necesario destacar que, el Debido Proceso es un derecho complejo que está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho -incluyendo el Estado- que pretenda hacer uso abusivo de

¹ **Código Civil, Artículo 978.-** Si un copropietario practica sobre todo o parte de un bien, acto que importe el ejercicio de propiedad exclusiva, dicho acto solo será válido desde el momento en que se adjudica el bien o la parte a quien practicó el acto.



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

**CASACIÓN 2135-2017
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

estos. En ese sentido, es menester recalcar que el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, la observancia del debido proceso. Este, conforme a la interpretación que reiteradamente ha efectuado la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de forma tal, que su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración².-----

QUINTO.- En ese sentido, la motivación de las resoluciones judiciales constituye un elemento del debido proceso; y además, se ha considerado como principio y derecho de la función jurisdiccional, consagrado en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, norma constitucional que ha sido recogida en el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el inciso 6 del artículo 50, e incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil, cuya infracción origina la nulidad de la resolución, conforme lo disponen las dos últimas normas procesales señaladas. Una motivación adecuada conlleva la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales, así como con arreglo a los hechos y petitorios formulados por las partes; por lo tanto, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o *in factum* (en la que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma) y la motivación de derecho o *in jure* (en la que se selecciona la norma jurídica pertinente, y se efectúa una adecuada interpretación de la misma).-----

SEXTO.- Ahora bien, por razones de conveniencia procesal, analizaremos en primer orden la infracción normativa procesal precisada en el literal **B)** puesto

² Corte IDH. OC-9/87 “Garantías Judiciales en Estados de Emergencia”, párrafo 28



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

**CASACIÓN 2135-2017
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

que de determinarse esta infracción no será necesaria la dilucidación de la infracción de orden sustancial. Estando a lo expuesto, tenemos que la Sala Superior ha cumplido con la exigencia constitucional de la motivación de las resoluciones judiciales, al expresar en los fundamentos que sustentan la decisión adoptada una suficiente argumentación objetiva; en consecuencia, no se advierte acto arbitrario alguno que vulnere el debido proceso, la debida motivación de las resoluciones judiciales, ni la tutela procesal efectiva. En consecuencia, la infracción normativa procesal denunciada debe ser desestimada.-----

SÉTIMO.- Sin embargo, no podemos señalar lo mismo respecto a las causales de infracción normativa material precisadas en el literal **A)** puesto que esta Sala Suprema no comparte el criterio sostenido por la Sala Superior que, al analizar la pretensión incoada por el demandante, señala que, en el caso concreto, la nulidad del acto jurídico recién podrá demandarse solo en caso de que no se cumpla con la condición suspensiva a que hace referencia el artículo 978 del Código Civil; y ello por cuanto a criterio de esta Sala Suprema, quien actúa en sede de instancia, y en atención a las causales de nulidad del acto jurídico denunciadas (artículo 219 incisos 1, 3 y 4 del Código Civil), asume, respecto a la aplicación del artículo 978 del Código Civil, que este, en efecto, autoriza implícitamente a que uno de los copropietarios pueda practicar sobre todo o parte del bien, actos que importen el ejercicio de propiedad exclusiva; no obstante, según el mismo dispositivo, dicho acto solo será válido desde el momento en que se adjudica el bien o la parte a quien se practicó el acto, y, por razones obvias, desde el momento en el que el otro copropietario demuestra su consentimiento, el cual define la validez de todo acto en materia de propiedad. Sin embargo, de los fundamentos de la demanda y del recurso de apelación interpuesto, se desprende que no existe consentimiento respecto de los demás copropietarios del inmueble materia de litigio, tanto más, si el demandante, ha señalado que no ha participado ni tendría intención de participar en el acto jurídico que se denuncia; y que, su copropietario, Pedro



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

**CASACIÓN 2135-2017
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Luis Zamora Gamarra, sería un incapaz y que, por tanto, para efectos de la disposición de sus bienes, se requeriría de autorización judicial, por lo cual el acto jurídico denunciado vendría en nulo por las causales de falta de manifestación de voluntad del agente, cuando su objeto es física o jurídicamente imposible y por fin ilícito.-----

OCTAVO.- Cabe agregar, que si bien, de conformidad con el artículo 977 del Código Civil, cada copropietario puede vender la parte que le corresponde; en el caso concreto tenemos a un heredero de una cuota ideal (no determinada), que ha dispuesto o vendido no solo su cuota, sino además la totalidad de las cuotas ideales de los otros coherederos, de las cuales no era propietario, siendo este un objeto del cual jurídicamente no podía disponer, por no ser titular del mismo, y por impedimento establecido en la ley, específicamente en el artículo 971 inciso 1 del Código Civil; razón por la cual, asiste el derecho al demandante y coheredero perjudicado de solicitar la nulidad del acto jurídico de compraventa por imposibilidad jurídica del objeto; más aún, si se tiene en cuenta que se trata de un bien perteneciente a una sucesión cuya división y partición no ha sido acreditada.-----

NOVENO.- Por tanto, de conformidad con lo establecido en el artículo 396 del Código Procesal Civil, corresponde casar la sentencia de vista; y actuando en sede de instancia, confirmar la sentencia apelada que declaró fundada la demanda.-----

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil; declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Mario Richard Zamora Gamarra a fojas ciento ochenta y nueve; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista de fojas ciento ochenta y uno, de fecha veintiuno de marzo de dos mil diecisiete, emitida por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque; en consecuencia, **NULA** la misma; y, **actuando en sede de instancia, CONFIRMARON** la sentencia apelada contenida en la resolución número 08,



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

**CASACIÓN 2135-2017
LAMBAYEQUE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

de fecha diecinueve de mayo de dos mil dieciséis, que declaró fundada la demanda de Nulidad de Acto Jurídico; en consecuencia, nulo el acto jurídico contenido en el contrato privado de compraventa de fecha quince de diciembre de dos mil cinco, celebrado entre Nelly Gamarra Chávez y Martha Margarita Vélez Chamaya; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Mario Richard Zamora Gamarra contra Martha Margarita Vélez Chamaya y otra, sobre Nulidad de Acto Jurídico y otro; y *los devolvieron*. Ponente Señor Ordóñez Alcántara, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

Hhh/Cbs/Csc