



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

**CAS. NRO. 5870-2018
LIMA NORTE**

NULIDAD DE ACTO JURIDICO

DEBIDA MOTIVACION: las instancias de mérito determinaron que al haber transferido la codemandada la totalidad del bien común sin consentimiento de los demás copropietarios se encuentra dentro de los alcances regulados por el artículo 219° numerales 4) y 8) del Código Civil.

Lima, cuatro de octubre de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa, en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandado **Javier Palomino Mercado** de fecha 04 de julio de 2017 (fojas 624), contra la sentencia de segunda instancia contenida en la Resolución N° 34 del 17 de mayo de 2017, expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que **confirmó** la resolución apelada del 11 de julio de 2016, que declaró **fundada** la demanda interpuesta por Mery Trinidad Porrás Moore y don Jaime Coronado Morán; en consecuencia, nulo el acto jurídico que contiene la escritura pública de compraventa acciones y derechos de inmueble de fecha 16 de agosto de 2011.

ANTECEDENTES:

Interposición de la Demanda.- Mery Trinidad Porrás Moore y Jaime Coronado Moran, por escrito de fecha 11 de enero de 2013 (fojas 39) interponen demanda contra Felicitas Antolina Taboada Rojas y Javier Palomino Mercado, alegando lo siguiente:



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

**CAS. NRO. 5870-2018
LIMA NORTE**

NULIDAD DE ACTO JURIDICO

Pretensión Principal:

- Solicita se declare la nulidad de la escritura pública de compraventa de fecha 16 de agosto de 2011, por la causal de falta de manifestación de la voluntad, objeto jurídicamente posible, fin ilícito y contraria a las leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres.

Pretensión Accesorias:

- Se ordene la cancelación de la inscripción registral

Fundamentando la demanda, sostiene lo siguiente:

- Adquirieron el inmueble mediante contrato privado de compraventa de fecha 25 de julio de 1998, inmueble que se encuentra plenamente delimitado en el plano de lotización del Programa de Vivienda El Trébol del Distrito de los Olivos, el mismo que fue cancelado en su totalidad.
- Desde el año 2008, tiene la condición de contribuyente ante la Municipalidad del lugar, y la codemandada abusando de su condición de copropietaria registral de un área de mayor extensión y con la intención de tener un provecho económico transfirió en la modalidad de venta de acciones y derechos un área de 126m² a Javier Palomino Mercado.

DECLARACIÓN DE REBELDÍA:

Mediante Resolución N° 09 de fecha 12 de diciembre de 2013, el juez de la causa declaró rebelde a los demandados Javier Palomino Mercado y Felicitas Antolina Taboada Rojas.

**DESPACHO SANEADOR y FIJACIÓN DE PUNTOS
CONTROVERTIDOS:**



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

**CAS. NRO. 5870-2018
LIMA NORTE**

NULIDAD DE ACTO JURIDICO

Saneamiento Procesal.- Mediante Resolución N° 09 (fojas 157) de fecha 12 de diciembre de 2013, se declaró la existencia de una relación jurídicamente válida y saneado el proceso.

Puntos Controvertidos.- De la Resolución N° 12, de fecha 07 de marzo de 2014, (fojas 187) el Juez de la causa fijó como puntos controvertidos lo siguiente: **a)** Determinar si la escritura pública de compraventa de fecha 16 de agosto de 2011, carece de manifestación de la voluntad del agente, su objeto jurídicamente imposible, su fin es ilícito y es contrario a las leyes y si corresponde anularla; y **b)** Determinar si el acto jurídico celebrado entre los demandados del 16 de agosto de 2011, corresponde cancelar la inscripción de la compraventa inscrita en la Partida N°43202456.

ETAPA DECISORIA E IMPUGNATIVA:

Sentencia de Primera Instancia.- El Juez del Juzgado de Familia de los Olivos de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, por Resolución N° 27 del 11 de julio de 2016, declaró **fundada** la demanda de nulidad de acto jurídico; nulo el acto contenido en la escritura pública del 16 de agosto de 2011, tras considerar lo siguiente:

- De la Escritura Pública de compraventa de fecha 16 de agosto de 2011, existe manifestación de la voluntad expresa de Felicita Antolina Taboada Rojas, para realizar la enajenación a favor de Javier Palomino Mercado los derechos que tienen en el inmueble ubicado en el lote 20, Manzana B del Programa de Vivienda El Trébol del Distrito de San Martín de Porres.
- De la escritura pública se encuentra que el objeto de enajenación corresponde al 0.36641% de acciones y derechos del inmueble antes



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

**CAS. NRO. 5870-2018
LIMA NORTE**

NULIDAD DE ACTO JURIDICO

indicado, en razón de ello, se tiene que el objeto de la venta es física o jurídicamente posible.

- En cuanto al fin del acto de la compraventa, es observar que de la cláusula novena del contrato de fecha 16 de agosto de 2011, se encuentra que la enajenación de las acciones y derechos de la codemandada Felicitas Antolina Taboada Rojas, del 0.36641 %, equivale a 126m² del inmueble ubicado en el lote 20 de la Mz B el mismo que fuera enajenado a los accionantes doña Mery Porras Moore y Jaime Coronado Morán, mediante el contrato de compra venta de fecha 25 de julio de 1998, en aquella oportunidad con un área de 165.18m². En razón de ello, se encuentra que el 25 de julio de 1998 Felicitas Taboada Rojas conjuntamente con Nancy Lucy Salazar Taboada, Pedro Jorge Salazar Taboada, Hídalía Flora Salazar Taboada y Giovanna Domitila Salazar Taboada enajenaron el bien a Mery Porras Moore y Jaime Coronado Moran, por lo cual no resulta lícito que dicho bien vuelva a ser vendido a Javier Palomino Mercado, lo que invalida dicho acto jurídico, esto es, por carecer de un requisito esencial como es el fin lícito.
- Asimismo, dicho accionar altera el orden público toda vez que se infringen normas de orden público que son de observancia obligatoria para todas las personas, dado que quien no es propietario de un bien, no puede disponer de él.

Recurso de Apelación.-

Por escrito de fecha 17 de agosto de 2016 (Fojas 541) Javier Palomino Mercado interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia alegando lo siguiente:



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

**CAS. NRO. 5870-2018
LIMA NORTE**

NULIDAD DE ACTO JURIDICO

- El contrato de compraventa de terreno con reserva de dominio y compromiso de regularización que posteriormente fue formalizado por los demandantes estuvo celebrado por cinco vendedores, entre ellos, la codemandada Felicita Antolina Taboada Rojas y sus hijos Nancy Lucy Salazar Taboada, Pedro Jorge Salazar Taboada, Hídalía Flora Salazar Taboada y Giovanna Domitila Salazar Taboada, es decir dicho contrato se celebró entre cinco vendedores y dos compradores.
- El contrato celebrado por los demandantes con sus vendedores tenía como objeto la transferencia del lote signado como 20 de la Manzana B del Programa de Vivienda El Trébol de Chuquitanta del distrito de San Martín de Porres con un área real de 165.18m²; siendo que, el recurrente adquirió con fecha 16 de agosto del 2011, el 0.36641% del inmueble ubicado en el lote 25 de la Parcelación Chuquitanta Calle Santa María Lote 25 Fundo Chuquitanta del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, que corre inscrito en el asiento C00038 de la Partida N.º 43202465 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP.
- El recurrente adquirió de buena fe un porcentaje de acciones y derechos de un inmueble matriz únicamente a su vendedora Felicita Antolina Taboada Rojas, mas no a los otros copropietarios, es decir, es totalmente diferente el predio que los demandantes adquirieron, existiendo diferencias en ubicación, dimensión y titularidad el inmueble adquirido por los demandantes que definen que dicho predio no corresponde al del suscrito por haber adquirido este último un porcentaje de acciones y derechos de un predio matriz a una sola persona y que es distinto al de los demandantes.

Sentencia de Segunda instancia.- La Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, por sentencia de vista de fecha 17 de



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

**CAS. NRO. 5870-2018
LIMA NORTE**

NULIDAD DE ACTO JURIDICO

mayo de 2016 (fojas 160) **confirmó** la decisión impugnada que declaró fundada la demanda, al considerar lo siguiente:

- Conforme se advierte del documento de fecha 25 de julio de 1998, Felicitas Antolina Taboada Rojas, Nancy Lucy Salazar Taboada, Pedro Jorge Salazar Taboada, Hivalia Flora Salazar Taboada, Giovanna Domitila Salazar Taboada (vendedores) y Mery Porras Moore y Jaime Coronado Moran (compradores), celebraron contrato de compraventa a través del cual los primeros nombrados transfirieron a favor de los segundos indicados y a título oneroso, el lote de terreno N° 20, ubicado en la Manzana “B” con un área de 165.18m² del Programa de Vivienda “El Trébol”, coligiéndose del acta de fecha 10 de marzo de 2003, que los compradores (demandantes) recibieron la posesión del inmueble mencionado.
- En ese sentido, si bien del rótulo del documento mencionado se desprende haberse denominado como un contrato de compraventa de terreno con reserva de propiedad, no es menos cierto que de la cláusula cuarta del acto jurídico en cuestión se aprecia que el precio pactado de común acuerdo, fue debidamente cancelado por los compradores citados. Por tanto, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1583, segundo párrafo, del Código Civil: *“(...) El comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del predio convenido”*. No cabe duda entonces que dicha compraventa no se subordinó a reserva de propiedad.
- Asimismo, de la cláusula primera del contrato de compraventa glosado, se desprende que los vendedores, son propietarios de la Parcela de terreno rústico acción B-1 lote 25 del ex fundo de Chuquitanta la misma que tiene un área de 34,606m² ubicado en el distrito de San Martín de Porres,



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

**CAS. NRO. 5870-2018
LIMA NORTE**

NULIDAD DE ACTO JURIDICO

provincia y departamento de Lima; conforme corre inscrito su dominio en la ficha N.º 89621 del Registro de Propiedad de Inmueble de Lima y Callao, dentro del cual se desarrolló el programa de vivienda “El Trebol”.

- Así, aun cuando del acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha 16 de agosto de 2011, se desprende que éste versó sobre transferencia de acciones y derechos en un porcentaje del 0.36641% del inmueble ubicado en el lote 25 de la Parcelación Chuquitanta, Calle Santa María, lote 25, Fundo Chuquitanta, distrito de San Martín de Porres, provincia de Lima, dominio inscrito en la Partida electrónica N.º 43202456 del Registro de Predios de Lima, a partir de cuya circunstancia podría entenderse que se trata de un inmueble distinto al que les fue transferido a los demandantes; ***sin embargo***, de la cláusula novena del contrato indicado fluye haberse consignado explícitamente que: *“Para una futura independización y sin efectos registrales el 0.36641% de las acciones y derechos del inmueble materia de transferencia equivale a 126.00m2 y corresponde a la Mz. B, lote 20 (...)”*. Es decir, concuerda con el inmueble objeto de este proceso. **(Resaltado agregado)**.
- En ese orden de ideas, se aprecia del contenido de la escritura pública referida que la demandada Felicitas Antolina Taboada Rojas ha dispuesto unilateralmente una porción física de un inmueble sujeto al régimen de copropiedad—según las copias literales de los asientos registrales que obran en autos (fojas 249-362)— por lo que resulta aplicable lo dispuesto en el artículo 978 del Código Civil; en consecuencia, y en consonancia con el principio general del derecho que reza *“nadie puede transmitir más derecho del que tiene”*, se desprende que la referida demandada no tenía poder de disposición sobre la totalidad o alguna parte física del inmueble materia de litis—pues solo podía disponer de su cuota ideal—; por tanto, el



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

**CAS. NRO. 5870-2018
LIMA NORTE**

NULIDAD DE ACTO JURIDICO

acto jurídico en mención es nulo por contravenir leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres (artículo 219.8 del Código Civil).

- Finalmente, se advierte de autos que en la parte resolutive de la sentencia apelada se ordena cancelar el asiento “C 000038” de la Partida Registral N° 43202456, siendo el correcto el asiento “C 00038”, pues este está referido a la escritura pública de fecha 16 de agosto de 2011, la cual es materia de litis, conforme se aprecia en la copia literal obrante a folios 294.

PROCEDIMIENTO CASATORIO:

Causales por las que se declaró procedente el recurso de casación.-

Esta Sala Suprema Civil Permanente, mediante resolución de fecha **14 de marzo de 2018**, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por Javier Palomino Mercado, por las siguientes causales:

- **Infracción normativa material de los artículos 977°, 978° y 1583° del Código Civil.** Alega que la escritura pública de compraventa de derechos y acciones de fecha 16 de agosto de 2011, tiene plena eficacia y validez para oponerse a la posterior escritura de compraventa del lote 20 de la Manzana B del Programa de Vivienda El Trebol de Chuquitanta, Provincia y Departamento de Lima, más aún si el acto jurídico que celebró ha sido de buena fe y cumple con los requisitos necesarios que el código sustantivo exige para su validez correspondiente. Asimismo, indica que el juez ha incurrido en error al señalar que la celebración de la compraventa está viciada por no existir voluntad entre las partes, el cual es totalmente falso dado que una vez que adquirió dicho inmueble construyó una vivienda para su familia, el cual fue apropiado indebidamente en un momento por los ahora demandantes Mery Porras Moore y Jaime coronado Moran quienes fueron desalojados por el Tercer Juzgado Civil en el expediente número 1473-2012 al amparar su derecho invocado y



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

**CAS. NRO. 5870-2018
LIMA NORTE**

NULIDAD DE ACTO JURIDICO

que fue confirmado por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante sentencia de fecha 16 de julio de 2013; agrega que dicha judicatura cae en error al señalar que existe falta de manifestación de la voluntad del agente, sin fundamentar de acuerdo al derecho de dicha falta, pues refiere que no se advierte que en la mencionada compraventa de acciones y derechos, si existía la manifestación de la vendedora (Felicita Antolina Taboada Rojas) previamente amparada por la norma sustantiva (artículo 977° del Código Civil) y de su persona (comprador) quien de la publicidad registral pudo advertir que a tal fecha dicho inmueble no tenía anotación de demanda, bloqueo de compraventa o carga judicial o extrajudicial alguna que impida su libre disposición, lo cual genera una compraventa de buena fe, siendo formalizada por notario público, e inscrito en la Oficina Registral de los Registros Públicos. Finalmente, sostiene que la Sala Superior tampoco se pronuncia sobre lo resuelto por el juez, en el sentido que el contrato de compraventa de acciones y derechos del dieciséis de agosto de dos mil once, su objeto sea física o jurídicamente imposible y que tenga un fin ilícito, ya que no fundamenta el veredicto en forma objetiva y razonable siendo por el contrario tal fallo un perjuicio al suscrito y un atropello a la propiedad privada adquirida de buena fe.

- **Infracción normativa procesal del artículo 139° num erales 3) y 5) de la Constitución Política del Estado.** A efectos de analizar si el fondo de la recurrida se encuentra dentro de los parámetros del debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales.

MATERIA JURÍDICA DE DEBATE:

La materia jurídica en debate en el presente caso se centra controlar si el razonamiento sobre el cual descansa las decisiones adoptadas guardan



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

**CAS. NRO. 5870-2018
LIMA NORTE**

NULIDAD DE ACTO JURIDICO

correspondencia con el principio de congruencia para amparar la demanda incoada, ello tenido en cuenta las reglas de la debida motivación de las resoluciones jurisdiccionales.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE ESTE SUPREMO TRIBUNAL DE CASACIÓN:

PRIMERO.- Al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado la procedencia por la causal de infracción normativa por vicios *in procedendo* como fundamentación de las denuncias; y, ahora al atender sus efectos, es menester realizar previamente el estudio y análisis de la causal referida a infracciones procesales (de acuerdo al orden precisado en la presente resolución y conforme al recurso interpuesto), dado a los alcances de la decisión, pues en caso de ampararse la misma, esto es, si se declara fundado el recurso de casación, deberá reenviarse el proceso a la instancia de origen para que proceda conforme a lo resuelto. Ello en armonía con lo dispuesto por el artículo 388° numeral 3) del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N°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 que debe constituir la actuación de la Sala. Si el recurso contuviere ambos pedidos, deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado*”, en ese sentido la parte casacionista Javier Palomino Mercado, indicara que su pedido es anulatorio, por consiguiente esta Sala Suprema Civil, en primer orden, se pronunciará respecto a la infracción normativa procesal en virtud a los efectos que la misma conlleva.

SEGUNDO.- Existe **infracción normativa**, cuando la resolución impugnada padece de anomalía, exceso, error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio lógico- jurídico *–ratio decidendi-* en el que



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

**CAS. NRO. 5870-2018
LIMA NORTE**

NULIDAD DE ACTO JURIDICO

incurrir el juzgado (interpretación errónea, aplicación indebida o inaplicación, contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso) 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.- Al subsumir la denuncia precedente (contenida en el tercer fundamento jurídico) cabe anotar que la misma guarda relación con la vulneración al principio probatorio así como la afectación al debido proceso y la motivación de las resoluciones jurisdiccionales. En ese sentido, es menester indicar que el Derecho al Debido Proceso, consagrado en el artículo 139° numeral 3) de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron; norma, que resulta concordante con lo preceptuado por los artículos 122° numeral 3) del Código Procesal Civil y 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

CUARTO.- Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el numeral 5) del referido artículo, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

QUINTO.- Siendo así, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, una de cuyas expresiones es el principio de congruencia, exige la identidad que debe mediar entre la materia, las partes y los hechos del



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

**CAS. NRO. 5870-2018
LIMA NORTE**

NULIDAD DE ACTO JURIDICO

proceso y lo resuelto por el juez; lo que implica que los jueces se encuentran obligados, por un lado, a no dar más de lo demandado o cosa distinta a lo pretendido, ni a fundar sus decisiones jurisdiccionales en hechos no alegados por las partes, lo que significa que tienen la obligación de pronunciarse respecto a las alegaciones efectuadas por las partes tanto en sus escritos postulatorios como, de ser el caso, en sus medios impugnatorios; y, por otro, a no omitir dicho pronunciamiento, pues de lo contrario se produce una incongruencia, que altera la relación procesal, transgrediéndose las garantías del debido proceso.

SEXTO.- Revisados lo autos y analizada la sentencia materia de casación, esta Sala Suprema determina que no se advierte la existencia de vicios que conlleven a la nulidad de la decisión adoptada por incongruencia en el razonamiento. Es decir, que atendiendo a la pretensión incoada por la parte demandante – nulidad de acto jurídico contenido en la escritura pública de 16 de agosto de 2011- el juez de la causa, determinó que la misma debe ser amparada al haberse acreditado la causal de fin ilícito regulada por el numeral 4) del artículo 219° del Código Civil. Pues, no es viable que se pretenda la enajenación del inmueble a Javier Palomino Mercado, por cuanto el mismo mediante escritura pública de fecha 25 de junio de 1998, fue transferido por Felicitas Antilina Taboada Rojas, Nancy Lucy, Pedro Jorge, Hivalia Flora, y Giovanna Domitila Salazar Taboada a Merry Porras Moore y Jaime Coronado Moran situación que no sólo contraviene el orden público en virtud a que no puede venderse un bien sin que medie voluntad del propietario, decisión que si bien fue cuestionada mediante recurso de apelación, la misma ha sido materia de ratificación por la Sala Superior quienes refirieron que en mérito a las pruebas actuadas y valoradas en el proceso y a lo regulado por el artículo 978° del Código Civil, Felicitas Antolina Taboada Rojas al disponer de la totalidad del inmueble sujeto a copropiedad contraviene las normas de



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

**CAS. NRO. 5870-2018
LIMA NORTE**

NULIDAD DE ACTO JURIDICO

orden público. En efecto, se verifica y controla que el razonamiento sobre el cual se sustenta el fallo adoptado por los Jueces Superiores guarda correspondencia con los alcances regulados por el artículo 139° numerales 3) y 5) de la Constitución Política del Estado, así como el principio de congruencia y la tutela jurisdiccional efectiva, toda vez que han subsumido, administrado y colocado con cuidado la ejecución de la norma pertinente al caso en concreto, al haber comprobado las circunstancias fácticas para su aplicación determinando con claridad y precisión que la demanda debe ser estimada por acreditarse los supuestos regulados por el artículo 219° numerales 4) y 8) de l Código Civil.

SÉTIMO.- Habiéndose desestimado la infracción procesal, corresponde efectuar un análisis sobre la denuncia material invocada por la parte recurrente a efectos de verificar si el fallo adoptado debe anularse por interpretación errónea o aplicación indebida de la norma.

OCTAVO.- Habrá interpretación errónea cuando: *“la Sala Jurisdiccional en su resolución le da a la norma un sentido que no tiene: aplica la norma pertinente al caso, pero le otorga un sentido diferente. La interpretación errónea de la norma es una forma de violarla”*¹. Y, hay aplicación indebida cuando: *se actúa una norma impertinente a la relación fáctica establecida en el proceso. El Juez ha errado en la elección de la norma, ha errado en el proceso de establecer la relación de semejanza o de diferencia que existe entre el caso particular concreto, jurídicamente calificado y la hipótesis de la norma*².

NOVENO.- En principio la parte recurrente alega que se vulnero el artículo 977° del Código Civil, sosteniendo que el acto jurí dico materia de proceso es válido al haberse adquirido el bien subltis de buena fe por encontrarse

¹ **Carrión Lugo, Jorge.** *El Recurso de Casación en el Perú.* Volumen I. 2º Edición. Editora Jurídica GRIJLEY, Lima, 2003. Pág. 5

² **Sánchez-Palacios Paiva, Manuel.** *El Recurso de Casación Civil. Praxis.* Cultural Cuzco S.A. Editores. Lima, 1999. Pág .62



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

**CAS. NRO. 5870-2018
LIMA NORTE**

NULIDAD DE ACTO JURIDICO

y que el órgano superior no advirtió la falta de pronunciamiento del juez respecto a la causal de fin ilícito.

DÉCIMO.- El artículo 977° del Código Civil, establece que cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos. En ese mismo contexto la Corte Suprema en la casación 3093-2006 ha dejado establecido que *por cuestiones de tráfico patrimonial, el copropietario puede disponer o gravar su cuota ideal así como los respectivos frutos. De tal manera se concibe el derecho a la cuota ideal como un derecho amplio pues cada condómino tiene la aptitud de transferir a título gratuito u oneroso su cuota ideal o constituir sobre ella un derecho de usufructo o afectarla con garantía real.*

DÉCIMO PRIMERO.- Analizando el agravio alegado, corresponde señalar que si bien el recurrente para pretender la invalidez del fallo adoptado, sostiene que se afectó el artículo 977° del Código Civil, no es menos cierto que inobserva dos situaciones: **primero**.- Que en autos quedó plenamente acreditado que con la transferencia de la totalidad del inmueble por parte de Felicitas Antolina Taboada Rojas se ha colisionado los alcances que regula el acotado precepto legal, ya que conforme a la novena cláusula de la escritura pública de fecha 16 de agosto de 2011, el porcentaje de 0.36641% equivale a 126.00m² área que es materia de copropiedad y que para su disposición necesitaba de la aceptación del querer vender de sus otros dueños, lo cual no se realizó, enmarcándose entonces dicho actuar en un acto ilícito que además colisiona con las normas de orden público; y en **segundo lugar**: Porque las aseveraciones que describe en su denuncia casatoria no demuestran en forma clara y concreta la incidencia directa que tendrían para nulificar lo decidido, pretendiendo más bien una revaloración de medios probatorios, lo cual no es atendible por transgredir los fines del recurso extraordinario de casación. En ese sentido debe desestimarse el recurso propuesto.



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

**CAS. NRO. 5870-2018
LIMA NORTE**

NULIDAD DE ACTO JURIDICO

DÉCIMO SEUNDO.- Bajo la premisa antes descrita también se ha denunciado la infracción de los artículos 978° y 1583° del Código Civil, referidas a la ineficacia del acto de disposición exclusiva del bien común y compraventa con reserva de propiedad.

DÉCIMO TERCERO.- Respecto a la primera –artículo 978° del Código Civil- si bien el ordenamiento legal, faculta que uno de los copropietarios pueda disponer de la totalidad del bien común, no es menos cierto que teniendo en consideración de propiedad exclusiva que la norma reconoce al propietario es indispensable que la disposición que se realice se haga con el consentimiento total de los mismos copropietarios, ya que este define la validez de los actos jurídicos, situación que ha sido tomada en cuenta por los órganos de méritos quienes han concluido bajo una correcta interpretación de la norma que la parte enajenante no ha cumplido con las disposiciones que regula la norma que se denuncia, recayendo como lo señalamos antes en nulidad la transferencia total del inmueble materia de Litis. Por lo que el recurso de casación tampoco puede ser amparado.

DECIMO CUARTO.- Respecto a la aplicación del artículo 1583° del Código Civil invocado, debe anotarse que la misma no puede prosperar toda vez que de los fundamentos sobre los que se sustenta el recurso de casación, no se advierte alegación alguna que amerite su análisis. Es decir, si bien dicho ordenamiento legal, establece el pacto de la reserva de propiedad hasta el pago total del precio, tal situación no ha sido materia de denuncia por el recurrente. Por lo que su aplicación al caso concreto resultaría impertinente. Debiendo desestimarse la misma.

DECISIÓN:

Por los fundamentos expuestos y, en aplicación del artículo 397° del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación



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

**CAS. NRO. 5870-2018
LIMA NORTE**

NULIDAD DE ACTO JURIDICO

interpuesto por Javier Palomino Mercado de fecha 04 de julio de 2017 (fojas 624). **NO CASARON** la sentencia de segunda instancia contenida en la Resolución N°34 del 17 de mayo de 2017, expedida por la Segunda Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que **confirmó** la resolución apelada del 11 de julio de 2016, que declaró **fundada** la demanda y nulo el acto jurídico contenida en la escritura pública de fecha 16 de agosto de 2011. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad funcional; en los seguidos por Jaime Coronado Moran y Mery Trinidad Porras Moore, sobre nulidad de acto jurídico; y, los devolvieron. Interviniendo como ponente la señora Jueza Suprema Huamani Llamas.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

HUAMANI LLAMAS

SALAZAR LIZARRAGA

CÉSPEDES CABALA

/lar