



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

**CASACIÓN 3510-2012
HUAURA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

SUMILLA: “La intervención de un copropietario en el proceso de retracto debe entenderse como el ejercicio de una facultad que le corresponde; ello conforme a una recta interpretación se de lo dispuesto por el artículo 979 del Código Civil, concordante con lo dispuesto por el artículo 1599 inciso 1 del Código Civil. Las instancias de mérito han establecido claramente que si bien es cierto la copropietaria sustituyó como compradora en el proceso de retracto, ello no importa la adjudicación de la totalidad del inmueble *sub litis* a su favor, prevaleciendo la calidad de bien indiviso del mismo; además, que el retracto no extinguió los derechos sucesorios de los demandantes. En suma, debe quedar claro que la participación de la copropietaria en el proceso de retracto no puede modificar la calidad de bien indiviso del bien inmueble *sub litis*, cuya titularidad la ejercen aquella conjuntamente con los copropietarios demandantes”.

Lima, veintitrés de agosto
de dos mil trece.-

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

MATERIA DEL RECURSO.- Se trata del recurso de casación interpuesto, de fojas ochocientos sesenta y nueve a ochocientos setenta y cuatro, por Teodoro Alcides Velásquez Ojeda y Rosalinda Ramírez de Velásquez, contra la sentencia de vista de fojas ochocientos cuarenta y cuatro a ochocientos cuarenta y ocho, de fecha veintiséis de junio de dos mil doce, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, que confirma la sentencia apelada de fojas setecientos veintitrés a setecientos veintinueve, de fecha doce de diciembre de dos mil once, que declara fundada en parte la demanda; en los seguidos por Natalia Rosenda Chumbes Nicho y otros contra Palmenia Patricia Chumbes Nicho y otros, sobre Nulidad de Acto Jurídico. -----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO.- Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas treinta y siete a treinta y ocho, del presente cuadernillo, de fecha



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

**CASACIÓN 3510-2012
HUAURA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

diecinueve de noviembre de dos mil doce, ha estimado procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa de derecho procesal e infracción normativa de derecho material. Los recurrentes denuncian: **A)** Conforme se desprende de la lectura del proceso de retracto, la retrayente (Palmenia Patricia Chumbes Nicho) al interponer su demanda lo hace a título personal y sin representación de terceros, lo que significa que al otorgársele la Escritura Pública de compra venta a su nombre la convierte en única propietaria del bien y como tal con facultad de disponer del mismo. En todo caso de haber existido copropiedad, ésta se habría extinguido por la causal establecida en el artículo 992 inciso 4 del Código Civil. **B) Inaplicación del artículo 139 inciso 2 de la Constitución Política del Estado:** la Sala no ha tomado en cuenta que el proceso de retracto terminó con sentencia judicial que constituye cosa juzgada. Al haberse inaplicado esta norma se ha dado una connotación jurídica distinta al título de propiedad de la codemandada Palmenia Patricia Chumbes Nicho, al no tenerse en cuenta que derivando su título de una sentencia judicial no puede entrar a valorarse si había buena fe cuando los recurrentes adquirieron mediante contrato de compra venta el inmueble *sub judice*. **C) Infracción normativa del artículo 923 del Código Civil:** la impugnada sostiene que “la compra venta cuestionada se ha celebrado cuando los herederos eran copropietarios”, aplicando erróneamente el artículo 971 inciso 1 del Código Civil, dado que la compra venta se efectuó con posterioridad a la fecha de sustitución de comprador a favor de Palmenia Patricia Chumbes Nicho, conforme fluye de la instrumental de fojas trece – treinta y nueve. **D) Infracción del debido proceso:** la impugnada asume como fundamento de su decisión el escrito de contestación de la demanda efectuada por la codemandada Palmenia Patricia Chumbes Nicho, sin tener en cuenta que dicha contestación fue presentada en forma extemporánea y declarada rebelde. -----

CONSIDERANDO: Primero.- Que, previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine*, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido



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

**CASACIÓN 3510-2012
HUAURA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

en el proceso. En tal sentido, se advierte que de fojas sesenta a sesenta y nueve, Natalia Rosenda Chumbes Nicho, Julia Edith Chumbes Nicho y Manuela Romelia Chumbes Nicho de García, interponen demanda contra Palmenia Patricia Chumbes Nicho, Teodoro Alcides Velásquez Ojeda y Rosalinda Ramírez Carreño, solicitando se declare la nulidad de la Escritura Pública de fecha dieciocho de marzo de mil novecientos noventa y uno, inscrita en la ficha número 3169, partida electrónica número 40003682 del Registro de la Propiedad Inmueble de Huacho, respecto de la compra venta del inmueble ubicado en Avenida Tupac Amaru número 332, Huacho. Como fundamentos de su demanda sostienen que juntamente con la demandada Palmenia Patricia Chumbes Nicho son herederas de su finado padre Alfredo Chumbes Arévalo y descendientes directos de su finado bisabuelo José Dolores Chumbes Palma. Que, los descendientes de su bisabuelo mencionado son Alfredo Chumbes Arévalo y los Chumbes Quiroz (sic). Que, según la facción de inventario seguida ante el Primer Juzgado Civil de Huaura los bienes de la masa hereditaria de José Dolores Chumbes Palma son a favor de Gregoria Chumbes Nicho, Manuela Romelia Chumbes Nicho, Natalia Rosenda Chumbes Nicho, Julia Edith Chumbes Nicho y Palmenia Patricia Chumbes Nicho. Que, siendo un bien indiviso los hermanos de su progenitor Moisés Chumbes Quiroz, Rosa María Chumbes Quiroz, Félix Chumbes Quiroz, Petronila Chumbes Quiroz y Roberto Chumbes Quiroz venden el bien ubicado en la Avenida Tupac Amaru número 332, Huacho, con un área de ochocientos cuarenta y un metros cuadrados (841 m²), independizado de tal metraje de ciento cuarenta metros cuadrados (140 m²) a favor de la Sucesión Chumbes Nicho y que desde mil novecientos noventa y uno, no lo tienen ni disfrutan de esa parte del terreno, sino los codemandados. Que, en el ínterin su hermana (codemandada) Palmenia Patricia Chumbes Nicho, de común acuerdo con los recurrentes, procedió a efectuar juicio de retracto, demandando a sus tíos Chumbes Quiroz y la Empresa San Francisco Sociedad de Responsabilidad Limitada, formándose el expediente ciento veintidós – mil novecientos ochenta y ocho (122-1988), que fue declarada fundada, sustituyéndose a la compradora, por lo



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

**CASACIÓN 3510-2012
HUAURA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

que se dispuso el otorgamiento de la Escritura Pública a favor de su hermana. Que, su hermana Palmenia Patricia Chumbes Nicho, en el año mil novecientos noventa y uno, transfiere la propiedad, mediante contrato de compra venta a los codemandados Teodoro Alcides Velásquez Ojeda y Rosalinda Ramírez Carreño. En los Registros Públicos no aparecía ninguna inscripción a favor de los compradores hasta el año mil novecientos noventa y seis, cumpliendo los recurrentes con cursarle carta notarial a los codemandados para que les devuelvan la propiedad, ya que ellos nunca habían dado poder especial u otro documento a su hermana para que en su representación realice la venta. Que, al ser el bien *sub litis* una propiedad indivisa, los herederos son copropietarios.

Segundo.- Que, tramitada la demanda según su naturaleza, el juez de la causa, mediante sentencia de fojas setecientos veintitrés a setecientos veintinueve, de fecha doce de diciembre de dos mil once, declara fundada en parte la demanda; nula la Escritura Pública de fecha dieciocho de marzo de mil novecientos noventa y uno; nula la inscripción registral de la ficha número 3169 de la Partida Electrónica número 40006382 del Registro de Propiedad Inmueble de Huacho; infundada la demanda en el extremo de la indemnización por daños y perjuicios. Como fundamentos de su decisión sostiene que la masa hereditaria descrita en la facción de inventario no ha sido objeto de división y partición, por lo que se trata de una masa hereditaria indivisa. Que, la Escritura Pública de compra venta cuestionada se ha celebrado cuando los herederos eran copropietarios de cuotas ideales y no se había delimitado en forma judicial o extrajudicial al división. Que, no está acreditado que las demandantes hayan adjudicado la totalidad del bien a la vendedora demandada Palmenia Patricia Chumbes Nicho; si bien es cierto que dicha vendedora se sustituyó como compradora en el proceso de retracto del bien *sub litis*, ello no importa la adjudicación de la totalidad del bien; más aun, si como se ha indicado, se trataba de un bien indiviso. No obstante lo dispuesto por el artículo 977 del Código Civil, la demandada (vendedora) no ha dispuesto de su cuota ideal, sino de una parte material, pese a que se trataba de un bien indiviso. Que, la demanda se estima en el extremo de la nulidad de la Escritura Pública de fecha



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

**CASACIÓN 3510-2012
HUAURA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

cuatro de mayo de mil novecientos noventa y uno, por haber contravenido los artículos 971, 977 y 978 del Código Civil, concurriendo el presupuesto de la causal de nulidad prevista en el inciso 7 del artículo 219 del Código Civil, toda vez que ha quedado probado que los demandados (compradores) tenían conocimiento que el bien *sub litis* era un bien en copropiedad, indiviso y que la demandada (vendedora) no contaba con la autorización de todos los copropietarios para disponer del bien; por ello queda desvirtuada la buena fe alegada por los demandados compradores, al haber adquirido el bien cuando la vendedora no tenía la calidad de heredera legal debidamente inscrita en los Registros Públicos. Que, con respecto a la indemnización: no habiéndose probado que los daños han ocurrido en la forma alegada, ni se ha probado el *quantum* indemnizatorio, esta pretensión deviene infundada. -----

Tercero.- Que, apelada la mencionada sentencia, la Sala Revisora, mediante sentencia de fojas ochocientos cuarenta y cuatro a ochocientos cuarenta y ocho, de fecha veintiséis de junio de dos mil doce, la confirma. Como sustento de su decisión manifiesta que la masa hereditaria descrita en la facción de inventario no ha sido dividida ni partida, lo que implica que la compra venta cuestionada se ha celebrado cuando los herederos eran copropietarios ideales, es decir, la propiedad no era solo de Palmenia Patricia Chumbes Nicho, sino también de sus demás hermanas (las demandantes); en tal sentido, la decisiones sobre el bien común solo se adoptan por unanimidad, conforme la artículo 971 inciso 1 del Código Civil; por consiguiente, se está ante la nulidad del acto jurídico porque no expresaron su voluntad de vender todos los copropietarios, dentro de los alcances del artículo 219 inciso 1 del Código Civil. Que, respecto a la buena fe de los compradores: en la Escritura Pública de compra venta de fojas ciento veintiuno, específicamente a fojas ciento veinticinco, vuelta, se ha trasuntado copia del formulario de autoavalúo y en la identificación del contribuyente se consigna que la condición de la propiedad es la de una “sucesión indivisa”; asimismo, en la declaración de la codemandada Rosalinda Ramírez de Velásquez, ha manifestado que conocía que “una sexta parte correspondía a los demandantes”; además, que los demandantes “son



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

**CASACIÓN 3510-2012
HUAURA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

parientes lejanos con su esposo”, significando todas esas circunstancias que tenían conocimiento de la existencia de la copropiedad y pese a ello se hizo la compra venta. Que, los demandados tuvieron conocimiento de la existencia de la copropiedad y tal situación no se extinguió con la partición y división del bien; en todo caso, el retracto tampoco extinguió los derechos sucesorios de los demandantes. -----

Cuarto.- Que, conforme se ha anotado precedentemente, el recurso de casación ha sido declarado procedente por las causales infracción normativa de derecho procesal e infracción normativa de derecho material, razón por la cual, en principio, debe absolverse las denuncias de carácter procesal, de modo que si se declara fundado el recurso por esta causal, deberá verificarse el reenvío, imposibilitando el pronunciamiento respecto a la denuncia de naturaleza sustantiva. -----

Quinto.- Que, en tal sentido, absolviendo la denuncia de carácter procesal contenida en el apartado **D)** cabe señalar lo siguiente: el hecho que el *Ad quem* haya consignado, en la parte expositiva de la sentencia ahora recurrida los fundamentos de la contestación de demanda de la codemandada Palmenia Patricia Chumbes Nicho, en vez de consignar su condición de rebelde, no tiene mayor relevancia en el sentido de la sentencia de vista en mención, ya que, en rigor, no es en su parte expositiva en que radica el sustento una sentencia, sino en sus partes considerativa y resolutive. Por consiguiente, analizado en rigor, este extremo no da cumplimiento a lo establecido en el artículo 386, en cuanto dispone que el recurso de casación deba sustentarse en infracción normativa que incida directamente sobre la resolución impugnada. De otro lado, se aprecia que el *Ad quem* ha cumplido con consignar las consideraciones de facto, así como de *jure*, que sostienen el fallo de vista ahora impugnado emitido, de manera ordenada y coherente, por lo cual se da estricto cumplimiento a la exigencia de motivación contenida en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado. -----

Sexto.- Que, en cuanto a las denuncias de carácter material contenidas en los apartados **A)** y **B)** la participación de Palmenia Patricia Chumbes Nicho en el



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

**CASACIÓN 3510-2012
HUAURA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

proceso de retracto debe entenderse como la ejecución de una facultad que le corresponde al copropietario; ello se desprende de una recta interpretación de lo dispuesto por el artículo 979 del Código Civil, concordante con lo dispuesto por el artículo 1599 inciso 1 del Código Civil. Cabe precisar que las instancias de mérito han establecido claramente que si bien es cierto la copropietaria Palmenia Patricia Chumbes Nicho se sustituyó como compradora en el proceso de retracto, ello no importa la adjudicación de la totalidad del inmueble *sub litis* a su favor, prevaleciendo la calidad de bien indiviso del mismo; además, que el retracto no extinguió los derechos sucesorios de los demandantes. En suma, debe quedar claro que la participación de Palmenia Patricia Chumbes Nicho en el proceso de retracto no puede modificar la calidad de bien indiviso del bien inmueble *sub litis*, cuya titularidad la ejerce aquella conjuntamente con los copropietarios demandantes. Siendo ello así era necesaria la manifestación de voluntad de todos los copropietarios para efectuar un acto de disposición del mismo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 971 inciso 1 del Código Civil. -----

Sétimo.- Que, en cuanto a la denuncia contenida en el apartado **C)** en este extremo los recurrentes insisten en sostener que el otorgamiento de escritura pública como resultado del proceso de retracto le habría otorgado un “título de propiedad” exclusivo a la codemandada Palmenia Patricia Chumbes Nicho, lo cual, como se ha explicado antes, carece de sustento jurídico. -----

Por las consideraciones expuestas, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Teodoro Alcides Velásquez Ojeda y Rosalinda Ramírez de Velásquez, de fojas ochocientos sesenta y nueve a ochocientos setenta y cuatro; por consiguiente, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas ochocientos cuarenta y cuatro a ochocientos cuarenta y ocho, de fecha veintiséis de junio de dos mil doce, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, que confirma la sentencia apelada de fojas setecientos veintitrés a setecientos veintinueve, de fecha doce de diciembre de dos mil once, que declara fundada en parte la demanda; **DISPUSIERON** la



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

**CASACIÓN 3510-2012
HUAURA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Natalia Rosenda Chumbes Nicho y otras contra Palmenia Patricia Chumbes Nicho y otros, sobre Nulidad de Acto Jurídico y otros; y los devolvieron. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

S.S.

TICONA POSTIGO

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI