



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4544-2018**

**Junín**

**División y partición de bienes**

La copropiedad representa un fenómeno de titularidad conjunta sobre determinado bien, en la que cada copropietario tiene una cuota ideal sobre el mismo que representa su participación. La pluralidad de sujetos, la unidad del objeto, la ausencia de una parte material y la asignación de cuotas ideales son sus elementos característicos. El principio común desde el derecho romano es que la indivisión es un estado indeseable y transitorio que debe concluir; de allí, que las legislaciones, incluso la peruana, opten por la obligatoriedad de la partición cuando cualquiera de los copropietarios así lo considere. Es, por lo tanto, una comunidad siempre divisible y además imprescriptible, desde que el legislador considera no ser muy ventajosa la cotitularidad por un asunto de rentabilidad y fluidez para tomar decisiones en lo que se refiere al bien.

Lima, veintidós de junio de dos mil veintiuno

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**: vista la causa número cuatro mil quinientos cuarenta y cuatro de dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

En el presente proceso sobre división y partición de bienes, la parte demandada, **Judith Marlene Salazar La Madrid** ha interpuesto recurso de casación<sup>1</sup>, contra la sentencia de vista, de fecha 1 de agosto de 2018<sup>2</sup>, que confirmó la sentencia de primera instancia, de fecha 14

---

<sup>1</sup> Página 182.

<sup>2</sup> Página 175.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4544-2018**

**Junín**

**División y partición de bienes**

de febrero de 2018<sup>3</sup>, que declaró fundada en parte la demanda; en los seguidos por Luis Enrique Gonzáles Huaranga.

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Mediante escrito de fecha 12 de mayo de 2016<sup>4</sup>, **Luis Enrique Gonzáles Huaranga**, interpuso demanda de división y partición, contra Judith Marlene Salazar La Madrid, a fin de que se ponga fin al régimen de copropiedad y se proceda a la división y partición del inmueble ubicado en la avenida Francisco de Paula Otero N.º 585, distrito y provincia de Tarma, de 69.65 m<sup>2</sup>, asignándose a cada una de las partes la porción equivalente al 50% de las acciones y derechos.

Accesoriamente pretende que: **i)** Se ordene a la demandada la entrega de la posesión del área que se asigne, bajo apercibimiento de lanzamiento; y, **ii)** Se ordene a la emplazada pagarle la suma de treinta mil soles (S/ 30 000.00) por concepto de indemnización por el uso del bien de manera exclusiva desde el 28 de enero de 2012, “fecha en que se celebró el contrato preparatorio de compraventa y la demandada entró en posesión exclusiva del bien hasta la fecha de entrega definitiva” (sic), más los intereses legales.

**Fundamentos de la demanda:**

- Indica que con la demandada procrearon una hija en común.
- Mediante escritura de promesa venta, de fecha 28 de enero de 2012, suscrita sólo por el demandante y posteriormente formalizada

---

<sup>3</sup> Página 146.

<sup>4</sup> Página 13.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4544-2018**

**Junín**

**División y partición de bienes**

mediante escritura pública de compraventa, de fecha 6 de diciembre de 2012, el actor en base a préstamos obtenidos de familiares y amigos, adquirió la propiedad del inmueble en litigio y, a solicitud de la demandada, se le consignó en el respectivo contrato como compradora.

- Desde su adquisición la demandada tomó posesión exclusiva del inmueble, la cual mantiene hasta la fecha dedicándolo a la explotación comercial, percibiendo de manera exclusiva los ingresos propios sin retribuir con suma alguna al demandante por el uso del inmueble en la porción que le corresponde.

**2. Contestación de la demanda**

La parte demandada, **Judith Marlene Salazar La Madrid**, contestó la demanda mediante escrito de fecha 17 de junio de 2016<sup>5</sup>, indicando que voluntariamente en el contrato de compraventa presentado como anexo 1-b, cláusula cuarta, el demandante y la demandada manifestaron su voluntad de otorgar una escritura pública de anticipo de legítima a favor de su menor hija respecto al bien inmueble, por lo que no se puede realizar la división y partición sin antes declararse nulo el contrato mencionado; agrega que es imposible dividir el bien inmueble por el anticipo de legítima a favor de su menor hija. Indica que conforme al artículo 969 de Código Civil, la copropiedad es la situación en que un bien pertenece a varias personas y no genera indemnización alguna.

**3. Sentencia de primera instancia**

Mediante sentencia de primera instancia, de fecha 14 de febrero de

---

<sup>5</sup> Página 47.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4544-2018**

**Junín**

**División y partición de bienes**

2018, el Juzgado Mixto de la Corte Superior de Justicia de Junín resolvió declarar fundada en parte la demanda de división y partición, infundada la pretensión de pago de indemnización y condenó el pago de costos y costas a la demandada.

**Fundamentos:**

- El Juzgado señaló que mediante escritura pública de compraventa, de fecha 6 de diciembre de 2012, obrante a página 4, se acredita que la señora Herlinda Filomena Jurado Bendezú transfirió en compraventa al demandante, Luis Enrique Gonzáles Huaranga y a la demandada, Judith Marlene Salazar La Madrid, el inmueble ubicado en la avenida Francisco de Paula Otero N.º 585, distrito y provincia de Tarma, de 69.65 m<sup>2</sup>, por el precio de veinticinco mil dólares americanos (USD 25,000.00); por tanto, demandante y demandada ostentan la calidad de copropietarios.
- Corresponde poner fin al régimen de copropiedad existente y ordenar dividir éste en partes iguales entre Lucy Atilia Ricaldi Navarro (en su calidad de sucesora procesal del demandante, Luis Enrique Gonzáles Huaranga) y la demandada, Judith Marlene Salazar La Madrid, asignándole a cada una de ellas un 50% de dicho bien. Por tanto, debe dividirse el citado inmueble de un total de 69.65 m<sup>2</sup> en 2 lotes de 34.825 m<sup>2</sup> cada uno, para lo cual, en ejecución de sentencia, deberá nombrarse un perito de la REPEJ que efectúe tal división, luego de la cual este Juzgado efectuará un sorteo a fin de asignar a las citadas los sub lotes que determine el perito.
- Si bien es cierto que en la cláusula cuarta del contrato de compraventa contenido en la escritura pública de fecha 6 de diciembre de 2012, se dejó constancia que *"Los otorgantes, don, Luis*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4544-2018**

**Junín**

**División y partición de bienes**

*Enrique Gonzáles Huaranga, y, doña Judith Marlene Salazar La Madrid, son padres de la menor Karen Yeraldin Gonzáles Salazar, quien a la fecha cuenta con (12) doce años de edad, y, manifiestan su voluntad de otorgar una Escritura Pública de Anticipo de Legítima a favor de su menor hija al cumplir ésta la mayoría de edad", este compromiso no sólo no precisa qué bien los celebrantes transferirían en anticipo de legítima, sino que tampoco constituye un caso de indivisión forzosa ni un acto jurídico o de ley que fije plazo para la partición, casos éstos en que el artículo 984 del Código Civil, establece como los únicos que imposibilitan que el copropietario puede hacer concluir el estado de copropiedad en cualquier momento. La pretensión de indemnización no se puede estimar en atención al artículo 972 del Código Civil.*

**4. Recurso de apelación**

Mediante escrito de fecha 12 de marzo de 2018<sup>6</sup>, la demandada formuló recurso de apelación, indicando que no se ha tomado en cuenta la manifestación de la voluntad realizada en el contrato de compraventa, sobre que dicho inmueble en el futuro se transferirá para su señorita hija Karen.

**5. Sentencia de segunda instancia**

El 1 de agosto de 2018, la Sala Mixta Descentralizada de Tarma de la Corte Superior de Justicia de Junín expidió sentencia de vista, que confirmó la sentencia de primera instancia que declaró fundada en parte la demanda sobre división y partición de bienes, sosteniendo que en un proceso de división y partición de un inmueble el tema materia de

---

<sup>6</sup> Página 156.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4544-2018**

**Junín**

**División y partición de bienes**

análisis y de sentencia es si el bien es susceptible o no división y partición y si no concurren los supuestos de indivisión, mas no si uno de los copropietarios puede o no vender su cuota ideal, tanto más, si en el presente caso este argumento nunca ha sido planteado por la parte demandada en primera instancia, por lo que resulta ilógico pretender que el Juzgado se pronuncie sobre algún punto que no se le ha planteado antes. Por lo demás, este argumento tiene relación no con una pretensión de división y partición o con su imposibilidad sino con una de nulidad del acto jurídico.

**III. RECURSO DE CASACIÓN**

El 11 de setiembre de 2018, la parte demandada, Judith Marlene Salazar La Madrid, ha interpuesto recurso de casación, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha 10 de julio de 2019, por las siguientes causales: **i) Infracción normativa procesal del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado; ii) Infracción normativa procesal del artículo 364 del Código Procesal Civil; y, iii) Infracción normativa material del artículo 140 del Código Civil.**

**IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE**

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la existencia de una cláusula, sobre otorgar anticipo de legítima en el futuro a favor de un hijo en común de los compradores, en un contrato de compraventa de bien inmueble, impide la división y partición del mismo.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4544-2018**

**Junín**

**División y partición de bienes**

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**Primero. El anticipo de legítima**

**1.1.** La cláusula cuarta del contrato de compraventa contenido en la escritura pública de fecha 6 de diciembre de 2012, señala lo siguiente: *"Los otorgantes, don Luis Enrique Gonzáles Huaranga y doña Judith Marlene Salazar La Madrid, son padres de la menor Karen Yeraldin Gonzáles Salazar, quien a la fecha cuenta con (12) doce años de edad, y, manifiestan su voluntad de otorgar una Escritura Pública de Anticipo de Legítima a favor de su menor hija al cumplir ésta la mayoría de edad.*

**1.2.** De lo allí expuesto, se infiere que con la referida escritura pública no se constituyó anticipo de legítima alguno, sino que lo que convinieron las partes fue en efectuar dicho acto jurídico cuando su hija cumpliera la mayoría de edad. Tal acto jurídico, por consiguiente, no ha operado y si cabe exigirlo o no es tema que corresponde ser dilucidado en proceso distinto, pues aquí el debate se contrae a saber si es posible la división y partición de un bien.

**1.3.** En consecuencia, no habiéndose realizado anticipo alguno, la copropiedad del bien persiste y las normas que deben resolver la controversia son las de ese instituto y la partición.

**Segundo. Copropiedad, división y partición**

**2.1.** La copropiedad del inmueble materia de la demanda entre el accionante y la demandada fluye de la escritura pública de compraventa de fecha 6 de diciembre de 2012.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4544-2018**  
**Junín**  
**División y partición de bienes**

**2.2.** La copropiedad representa un fenómeno de titularidad conjunta sobre determinado bien, en la que cada copropietario tiene una cuota ideal sobre el mismo que representa su participación. La pluralidad de sujetos, la unidad del objeto, la ausencia de una parte material y la asignación de cuotas ideales<sup>7</sup> son sus elementos característicos.

**2.3.** El principio común desde el derecho romano es que la indivisión es un estado indeseable y transitorio que debe concluir; de allí, que las legislaciones, incluso la peruana, opten por la obligatoriedad de la partición cuando cualquiera de los copropietarios así lo considere. Es, por lo tanto, una comunidad siempre divisible y además imprescriptible, desde que el legislador considera no ser muy ventajosa la cotitularidad por un asunto de rentabilidad económica y fluidez para tomar decisiones en lo que se refiere al bien.

**2.4.** En esa perspectiva, el artículo 984 del Código Civil prescribe la obligación de la partición cuando uno de los copropietarios lo solicite y siendo que las partes no han llegado a un acuerdo de división, debe estarse a la decisión judicial, en tanto no exista impedimento alguno para que ello ocurra.

**2.5.** Tales razones hacen que se deba descartar la denuncia casatoria.

---

<sup>7</sup> Cuyas funciones –dice Moisés Arata Solís- son la de servir de parámetro para medir la participación de cada propietario, ser la medida que permite cuantificar el poder de voto de cada copropietario, constituir el objeto mediato de negocios de disposición o gravamen y servir de cuantía para el momento de la extinción de la copropiedad. Código Civil comentado, tomo V. Gaceta Jurídica S.A., Lima, 2020, p. 459.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4544-2018**

**Junín**

**División y partición de bienes**

**Tercero. La valoración probatoria**

**3.1.** Debe indicarse que las denuncias formuladas por infracción al debido proceso y falta de motivación de las resoluciones judiciales se sustentan en una falta de valoración adecuada a las pruebas aportadas en el proceso. En efecto, la recurrente alega que no se ha valorado debidamente la cláusula del contrato de compraventa referida al anticipo de legítima pactado a favor de la hija de la recurrente y del propio demandante. Es, por consiguiente, tal tema el que debe ser respondido.

**3.2.** El Tribunal Constitucional, en la STC N.º 4831-2005-PHC/TC (fundamento jurídico 8) sostuvo que, en cuanto a la valoración de los medios de prueba, hay una doble exigencia: “[...] *en primer lugar, la exigencia del Juez de no omitir la valoración de aquellas pruebas que son aportadas por las partes al proceso dentro del marco del respeto a los derechos fundamentales y a lo establecido en las leyes pertinentes; [y] en segundo lugar, la exigencia de que dichas pruebas sean valoradas motivadamente con criterios objetivos y razonables*”.

**3.3.** En el presente caso, no se aprecia que se haya vulnerado el referido derecho desde que se examinó a cabalidad el contenido de la escritura pública, de 6 de diciembre de 2012, estableciéndose que “*el compromiso de celebrar un anticipo de legítima no es un impedimento como para ordenar la división y partición del bien inmueble por cuanto no constituye un caso de indivisión forzosa ni un acto jurídico o de ley que fije plazo para la partición, fundamento que se sustenta en el artículo 984 del Código Civil*”. A ello debe agregarse que el referido



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4544-2018**

**Junín**

**División y partición de bienes**

compromiso no ha originado transferencia de propiedad alguna que haya quebrado la copropiedad que sobre el bien tienen demandante y demandado.

**3.4.** Por consiguiente, la sentencia impugnada ha respetado el derecho de probar de las partes, admitiéndose los medios probatorios correspondientes y valorándose los mismos, siendo que la motivación de la sentencia impugnada ha sido efectuada tomando en cuenta el caudal probatorio existente, no constituyendo vulneración del referido derecho la opinión contraria que pueda tener sobre lo decidido una de las partes.

**Cuarto. Infracción al artículo 364 del Código Procesal Civil**

**4.1.** La recurrente expresa que la Sala Superior no contestó cada uno de los agravios señalados en su recurso de apelación y que ello originaría la nulidad de la sentencia.

**4.2.** Conforme se advierte del recurso de apelación, la recurrente expresó que se habría vulnerado el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, así como habría indebida motivación en la resolución judicial e infracción del artículo 140 del Código Civil porque no se había tenido en cuenta el anticipo de legítima a favor de la hija de las partes en contienda; en suma, lo mismo que se ha señalado en el recurso de casación.

**4.3.** En el considerando 4.1. de la sentencia impugnada, la Sala Superior sintetizó cuál era el agravio denunciado y en los acápites 4.2. y 4.3. dio las razones específicas por las cuales no era posible amparar



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4544-2018**

**Junín**

**División y partición de bienes**

el pedido de la impugnante, señalando que no existía supuesto de indivisión forzosa alguna y que este no era el proceso indicado para resolver si el copropietario podía o no vender las acciones y derechos que le correspondían.

**4.4.** En tal sentido, lo señalado en el recurso de casación no se compadece con los actuados, razón por la que debe descartarse la denuncia formulada.

**Quinto. Infracción del artículo 140 del código civil**

**5.1.** Finalmente, la impugnante sostiene que la Sala Superior no tomó en cuenta lo dispuesto en la norma denunciada que reconoce la manifestación de voluntad como configurativo del acto jurídico, y que, en este caso, el demandante y la demandada habían manifestado su voluntad de que el inmueble, en el futuro, sería transferido a favor de la hija de ambos, respecto de lo cual no hubo pronunciamiento alguno.

**5.2.** Sobre el particular debe estarse a lo señalado en el primer considerando de la presente ejecutoria, debiéndose reiterar que la cláusula cuarta de la escritura pública, de 6 de diciembre de 2012, no constituyó anticipo de legítima alguno y que no es materia de este proceso la exigibilidad del pedido, situación que deberá esclarecerse en otra vía.

**VI. DECISIÓN**

Por estos fundamentos y aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada, **Judith Marlene Salazar La Madrid**; en



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 4544-2018**

**Junín**

**División y partición de bienes**

consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista, de fecha 1 de agosto de 2018; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a ley; en los seguidos por Luis Enrique Gonzáles Huaranga, sucedido procesalmente por Lucy Atila Ricaldi Navarro, sobre división y partición de bienes; *devuélvase*. Interviene como ponente el señor juez supremo **Calderón Puertas**.

**S.S.**

**TICONA POSTIGO**

**SALAZAR LIZARRAGA**

**RUEDA FERNANDEZ**

**CALDERÓN PUERTAS**

**ECHEVARRÍA GAVIRIA**

Ymbs /Mam.