



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

En el presente caso debe procederse con arreglo al artículo 396º, primer párrafo, del Código Procesal Civil, debido al amparo de las denuncias por vicios *in iudicando*, al haberse determinado que los actos jurídicos materia de nulidad están incursos en la causal prevista en el inciso 8 del artículo 219º del Código Civil, por transgredir las disposiciones de los artículos 977º, 983º, 984º y 985º del citado cuerpo normativo.

Lima, quince de abril de dos mil veintiuno.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**, vista la causa número cinco mil cincuenta y seis - dos mil diecinueve, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación<sup>1</sup> interpuesto por la demandante **Justina Montoya Gutiérrez viuda de Zegarra**, con fecha veintiuno de agosto de dos mil diecinueve, contra la sentencia de vista de fecha diecinueve de julio de ese mismo año<sup>2</sup>, que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha nueve de octubre de dos mil dieciocho<sup>3</sup> que, declaró infundada la demanda en todos sus extremos interpuesta por la recurrente; en los seguidos con Edgard

---

<sup>1</sup> Ver fojas 1150.

<sup>2</sup> Ver fojas 1092.

<sup>3</sup> Ver fojas 935.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

Rony Valdivia Medina y otros, sobre nulidad de acto jurídico y otras pretensiones.

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Mediante escrito de fecha veintiuno de junio de dos mil once, la citada demandante interpuso demanda de nulidad de acto jurídico y otras pretensiones, dirigiéndola contra la Sucesión de quien en vida fuera Emilia Zegarra Sosa viuda de Medina; Edgard Rony Valdivia Medina, Fernando Denis Begazo Delgado (notario de Arequipa) y la Oficina Registral de los Registros Públicos de Arequipa, solicitando como **pretensiones principales** que se declare la nulidad de los siguientes actos jurídicos: **i)** El contenido de la solicitud y consecuentes actos - resoluciones notariales – referidas al procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio notarial formulado por el ahora demandado Edgard Rony Valdivia Medina el dieciséis de setiembre de dos mil once ante la notaría Begazo Delgado, por el que se le declaró propietario del inmueble ubicado en la Avenida Jorge Chávez N° 309, manzana “D”, sub lote 1°, Arequipa, así como del acta final de declaración emitida por dicho notario en dicho procedimiento; y, **ii)** El contenido en la escritura pública de compraventa de fecha diecisiete de junio de mil novecientos noventa y uno que otorgó Emilia Zegarra Sosa viuda de Medina a favor de Sabina Aidée Medina Zegarra - madre del demandado) -, así como la minuta que contiene. Precisando que ambos actos jurídicos están incurso en las causales de nulidad, previstos en los incisos 1, 4, 6 y 8 del artículo 219° del Código Civil; **accesoriamente** requirió, la cancelación y anulación del asiento D0002 de la partida registral N°



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

01077981, así como de la inscripción contenida en el asiento de la partida N° 11174286, ambas del registro de Propiedad Inmueble de Arequipa.

Señaló que, con fecha diecisiete de junio de mil novecientos setenta y tres, la demandante, su esposo y Emilia Zegarra Sosa viuda de Medina (abuela del demandado) adquirieron en copropiedad el inmueble ubicado en la Avenida Jorge Chávez N° 308 (antes lote 1 de la manzana D) tal como se advierte de la ficha N° 0005, ahora partida N° 01077981, que acompaña.

Refirió que, el citado bien se encuentra indiviso hasta la actualidad, dado que, nunca liquidó el régimen de copropiedad con su condómina, lo que se mantuvo hasta el fallecimiento de ésta ocurrido, el veintinueve de octubre de mil novecientos noventa y uno, no habiendo efectuado, tampoco la división y partición con los herederos de dicha causante.

Expresó que el demandado, Edgar Rony Valdivia Medina, con dolo, engaño y en forma fraudulenta, solicitó la prescripción adquisitiva de dominio notarial del área del inmueble, que le correspondía a la condómina, Emilia Zegarra Sosa de Medina, signada como - 1er departamento sub lote 1 -.

Precisó que en la solicitud que formulara el citado emplazado ante la notaría, alegó ser el único y universal heredero de su difunta madre Sabina Medina Zegarra - hija de Emilia Zegarra Sosa viuda de Medina, sin que en el aludido procedimiento haya acreditado dicha condición,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

eludiendo la notificación a la recurrente y a los hijos de ésta, quienes también tienen derechos inscritos sobre la propiedad, pese a que, conoce sus domicilios reales por ser su pariente – sobrino -.

Sostuvo que, en el caso de autos, no está acreditado que la madre del demandado haya sido declarada heredera de su progenitora; por lo que, éste faltó a la verdad al obtener una prescripción adquisitiva de dominio sobre el inmueble de copropiedad de la recurrente y de su abuela.

Adujo que, en ninguna parte de la solicitud de prescripción adquisitiva, se precisan los antecedentes descritos; por el contrario, se solicitó la inmatriculación a favor del demandado, pues, aludió contar con título de propiedad – escritura pública de compraventa de fecha diecisiete de junio de mil novecientos noventa y uno -, el que es nulo, al no haber intervenido la recurrente en su celebración, porque al estar sujeto el bien al régimen de copropiedad, una sola condómina estaba impedida de disponer derechos en forma exclusiva, sin que se haya realizado la partición o una liquidación arreglada a ley, tanto más si no se trata de una compra - venta de acciones y derechos, sino de una enajenación perpetua sobre el inmueble indiviso.

Del mismo modo, indicó que la posesión que aduce el demandado en su solicitud de prescripción adquisitiva es carente de veracidad, ya que al tratarse de un bien indiviso no puede determinarse que área le corresponde a cada copropietaria, y, peor aún, si el ejercicio de dicho derecho fue como heredero de la causante Emilia Zegarra Sosa viuda de Medina.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

Estando a lo expuesto, arguyó que, es evidente que dicha prescripción adquisitiva notarial viene causando a la recurrente serios perjuicios patrimoniales, toda vez que el otro 50% aún sigue registrado a su nombre y al de Emilia Zegarra Sosa, teniendo derechos expectaticios de copropiedad, los herederos o sucesores de la última de las nombradas copropietarias.

Siendo así, expuso que los actos jurídicos contenidos en las escrituras públicas materia de nulidad, carecen de manifestación de la voluntad de una de las copropietarias del inmueble (falta del sujeto declarante, siendo una violación al orden público y las buenas costumbres), habiéndose otorgado únicamente con la finalidad de crearse derechos sin interesarle que la propiedad tuviese otro copropietario.

Invocó como fundamentos de derecho los artículos V del Título Preliminar, 140°, 141°, 141-A, 190°, 193°, 219°, 220°, 969°, 970°, 971°, 974° del Código Civil; y los artículos 57°, 58°, 87°, 424°, 425° y 475° del Código Procesal Civil.

**2. Contestación**

Mediante escrito presentado con fecha veintitrés de agosto de dos mil once, contestó la demanda, Edgard Ronny Valdivia Medina, sobre la base de los siguientes fundamentos:

Señaló que sí es cierto que su abuela y la demandante compraron dos departamentos debidamente independizados tal como consta en la escritura pública del año mil novecientos sesenta y tres.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

Refirió que, en los Registros Públicos de Arequipa se encuentran registrados dos departamentos, clara y expresamente independizados desde la fecha de su compra como se aprecia de la copia literal de dominio anexa a la demanda, precisando que el inmueble de la demandante es Avenida Jorge Chávez número 313 y el del recurrente tiene el número 309.

Indicó que se abuela y su madre pese a tener su departamento totalmente independizado de los otros compradores, Jesús Zegarra y Justina Montoya Gutiérrez, pusieron a conocimiento de éstos, el acto jurídico de compraventa celebrada entre aquéllas el diecisiete de junio de mil novecientos noventa y uno, lo que no fue cuestionado por la actora en fecha anterior a la interposición de la presente demanda.

Manifestó que su abuela no tenía por qué dejar testamento porque al fallecer no dejó bienes, razón por la que la madre del recurrente tampoco tramitó la sucesión intestada de aquélla, tanto más, si su progenitora, luego de la transferencia a su favor efectuada e en el año mil novecientos noventa y uno, puso a conocimiento de sus hermanos, Hermilio Medina Zegarra, Elisbán Dávila Zegarra y Juan Jesús Medina Zegarra, la adquisición que realizó, como se aprecia de la carta notarial que acompaña.

En ese contexto, alegó que, al tramitar la prescripción adquisitiva de dominio, ni el recurrente ni el notario actuaron dolosamente, pues, en el séquito de dicho procedimiento se probó la posesión continua y pacífica por más de 10 años del inmueble, lo que quedó corroborado



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

con el pago de autoavalúo (desde el año dos mil cuatro a nombre de Sabina Aidée Medina Valdivia y desde dos mil seis a nombre del demandado, siendo éstos totalmente independientes).

En cuanto a la causales de nulidad, expresó que las alegadas en la demanda, no se configuran porque el notario demandado dio fe de todos los requisitos válidos para la elevación de escritura de la compra venta del inmueble materia de litis, a lo que se agrega que dicho acto jurídico contiene objeto física y jurídicamente posible (se vendió un inmueble con características propias); fin lícito (celebrado entre la madre del demandado y su abuela), el que no contraviene el orden público y las buenas costumbres (ya que ellas tenían plena capacidad para otorgarlo); y, se observó la forma prescrita por la ley (solemnidad de la ley ante el notario público).

**3. Contestación**

Mediante escrito presentado con fecha dos de noviembre de dos mil once contestó la demanda el notario Fernando Denis Begazo Delgado, sobre la base de los siguientes fundamentos:

Indicó que, verificados todos los requisitos de ley, se emitió la resolución declarando la prescripción adquisitiva de dominio a favor del señor Edgard Rony Valdivia Medina, ordenándose la cancelación de la inscripción de las personas que aparecen como titulares del inmueble materia de litis.

Señaló que resulta poco creíble que la demandante no supiera o conociera de la existencia de la escritura pública de compraventa de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

fecha diecisiete de junio de mil novecientos noventa y uno, dado que dicho acto jurídico fue celebrado entre su cuñada y la hija de ésta.

Refirió en lo concerniente a la publicidad del trámite que, éste se cumplió conforme a ley, razón por la cual no se formularon oposiciones dentro del plazo previsto para esta circunstancia; por lo que se cumplió con la integridad de lo ordenado en las normas que regulan este procedimiento.

**4. Contestación**

Mediante escritos presentados con fecha dieciséis y veintitrés de enero de dos mil doce, contestaron la demanda los herederos de Emilia Zegarra Sosa<sup>4</sup>, sobre la base de los siguientes fundamentos:

Señalaron que la compraventa del inmueble materia de litis por parte de su hermana, Sabina Aidée Medina Zegarra, es nulo de puro derecho ya que no se puede adquirir, conforme a ley, una parte física de un bien sujeto a copropiedad sin que previamente se haya realizado la división y partición entre los condóminos, circunstancia que, a la compradora, no le era desconocida, según la información que aparecía en el registro de propiedad Inmueble.

Alegaron que el acto de prescripción adquisitiva tramitado por Edgard Rony Valdivia Zegarra carece de amparo legal, porque se sustenta en un título evidentemente nulo como es la compraventa a favor de su madre de un inmueble indiviso, que pertenece a la difunta madre de los recurrentes.

---

<sup>4</sup> Hermilio y Juan Leomar Medina Zegarra y Julio Helar Dávila en representación de Elisban Dávila Zegarra.





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

Por ello, sostuvieron que el procedimiento para inscribir los derechos de copropiedad de la madre del sobrino de los recurrentes era por medio de una partición celebrada con la tía de éstos, Justina Montoya Gutiérrez viuda de Zegarra y sus hijos y no por medio de un abusivo trámite de prescripción adquisitiva notarial como el que es materia de nulidad.

**5. Sentencia de primera instancia**

Por resolución número ochenta y cuatro del nueve de octubre de dos mil dieciocho, el Sexto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, declaró infundada la demanda en todos sus extremos. Los fundamentos del A quo fueron:

De los antecedentes obrantes en autos y prueba actuada en el proceso, se aprecia que con fecha diecisiete de junio de mil novecientos sesenta y tres, Jesús Zegarra Sosa y esposa, Justina Montoya de Zegarra, así como Emilia Zegarra viuda de Medina, adquirieron el bien signado como Avenida Jorge Chávez número 309, con un área total de 255.92 metros cuadrados, inscrito en la Ficha N° 0005 - Partida Registral N° 01077981.

Asimismo, según la escritura pública de compraventa del diecisiete de junio de mil novecientos noventa y uno, Emilia Zegarra Sosa, transfiere a favor de su hija, Sabina Aidée Zegarra Medina el citado inmueble, pero con un área de 112 metros cuadrados, la que equivale a menos del 50% del área total del referido bien (255.92 metros cuadrados).



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

Posteriormente, se aprecia que con fecha seis de octubre de dos mil cuatro, ante el notario Fernando Begazo Delgado, el demandado Edgard Rony Valdivia Medina, heredero de Emilia Zegarra Sosa según acta sucesión intestada de fecha catorce de julio de dos mil cuatro, inició procedimiento de prescripción adquisitiva del área de 127.95 m<sup>2</sup> del bien ubicado en la avenida Jorge Chávez N° 309, primer departamento, sub lote 1-A, concluyendo dicho procedimiento con la expedición de la escritura pública del ocho de setiembre de dos mil diez, por la que, se le otorgó la propiedad del citado inmueble (adquirido por su madre en el año mil novecientos noventa y uno) vía prescripción adquisitiva, cuyas características se encuentran detalladas en la partida N° 01077981.

También se verifica de esta última partida registral, que obra inscrita una anotación e independización en la que se precisa que el segundo departamento (sub lote 1-A) se independizó en la partida N° 11174286, y en donde aparece que el lote independizado con un área de 127.95 metros cuadrados, corre registrado a nombre de Edgard Rony Valdivia Medina.

Sobre las causales de nulidad invocadas en la demanda, **respecto a la del numeral 1 del artículo 219° del Código Civil**, revisada la escritura pública de prescripción adquisitiva notarial se concluye que dicho procedimiento se tramitó con regularidad y bajo lo estipulado en las Leyes N° 26662 y N° 27157 respectivamente, siendo d el caso indicar que tuvo una duración de seis años aproximadamente, sin que la demandante haya formulado oposición alguna a su trámite con lo cual demostró su conformidad y aceptación con el pedido de prescripción.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

Por tanto, en dicho acto no existió falta de su manifestación ni de terceros, pues, aparece la manifestación de voluntad del demandado Rony Valdivia Medina expresada en su firma y en que éste es el solicitante de dicha prescripción.

Debe señalarse que, si bien en la partida registral donde se encontraba inscrito todo el bien, éste aparecía registrado a nombre de Emilia Zegarra Sosa, Jesús Zegarra Sosa y Justina Montoya Gutiérrez de Zegarra; empero, el pedido de prescripción es solicitado por quien posee el bien, siendo clara la voluntad del solicitante, quien en calidad de poseedor pretendió la prescripción adquisitiva de dominio del área de aquél que vino poseyendo por años, el que además lo adquirió de su progenitora.

Por otro lado, debe tenerse en cuenta que la alegada copropiedad ya no existía, pues, es claro que la partición del bien ya fue hecha físicamente, con la que la demandante estuvo de acuerdo al formular pedidos ante la municipalidad correspondiente para que se efectúen los trámites pertinentes, habiendo firmado la escritura pública de declaratoria de fábrica, en la cual se consideraban dos departamentos, quedando claramente establecido en el testimonio de fecha treinta de mayo de mil novecientos setenta y dos - fojas noventa y siete -; concluyéndose de ello que, al formularse el pedido de prescripción, ya no existía la indicada copropiedad del bien; lo que determina que no existe en autos prueba que acredite la existencia de la citada causal de nulidad.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

**En cuanto a la causal de fin ilícito**, se tiene de autos que el indicado proceso de prescripción adquisitiva fue seguido bajo un correcto procedimiento notarial dentro de los parámetros de ley, no habiéndose acreditado que la celebración de dicho acto constituya un agravio económico a la demandante ni que perjudique moral o económicamente a ésta, como tampoco existe prueba de algún tipo de contubernio entre sus celebrantes.

**Sobre la causal de simulación absoluta**, debe indicarse que en el acto jurídico objeto de nulidad se aprecia claramente que el posesionario, acreditó, en sede notarial, la posesión de manera pacífica, continua y pública, como propietario, incluso con título, pedido contra el cual la actora no formuló oposición alguna. Incluso, según escritura pública de prescripción adquisitiva, reconoció conocer al solicitante como poseedor sin problema alguno de linderación.

A ello se agrega que, de la prueba actuada como es el pago del impuesto al patrimonio predial, se desprende que incluso el referido demandado pagó el autoavalúo por el área que solicitó la prescripción, de lo que se infiere que, no existe prueba alguna que acredite que el acto jurídico objeto de pronunciamiento, se encuentre incurso en la causal de simulación absoluta.

**En cuanto a la causal de ser contrario a las leyes que interesan al orden público**, la actora no señaló la norma de orden público que se transgrede, a lo que se agrega y según lo señalado en los puntos precedentes el trámite del proceso de prescripción adquisitiva se llevó a cabo con arreglo ley.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

En cuanto a la nulidad de la compraventa de fecha diecisiete de junio de mil novecientos noventa y uno, acorde con la declaratoria de fábrica de fojas noventa y siete, existió una división física voluntaria del bien; por lo que, si bien, fue adquirido en copropiedad, la propia demandante estuvo de acuerdo con esa partición física; por tanto, no era necesaria su manifestación de voluntad para disponer del área que le correspondía a Emilia Zegarra Sosa.

Es más, según los medios probatorios, se verificó que, cuando se realizó una partición física del inmueble que, en la compra venta materia de nulidad se indicaban que uno de los linderos establecidos era con la propiedad de Jesús Zegarra Sosa, lo que hace evidente que, la transferencia a la persona de Sabina Aidée Medina Zegarra era el departamento que efectivamente venía poseyendo, y, por tanto, no era necesaria la participación de la demandante ni de su esposo para realizar dicha transferencia.

Del mismo modo, la transferencia fue solo de esa área y no de todo el bien, si se tiene en cuenta que en la primera cláusula del contrato objeto de nulidad obra consignado que el inmueble sublitis cuenta con un área de 112 metros cuadrados, esto es, la que le correspondía a la transferente según la citada declaratoria de fábrica, otorgada, entre otros, por la propia demandante; por lo que, el citado acto jurídico no se encuentra incurso en ninguna causal de nulidad.

**6. Sentencia de vista**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

Mediante resolución número noventa y seis del diecinueve de julio de dos mil diecinueve, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, confirmó la sentencia apelada en todos sus extremos. Los fundamentos del citado Colegiado fueron:

En cuanto a la causal de falta de manifestación de voluntad de la demandante, es de precisarse que los argumentos en torno a ésta carecen de asidero legal, pues, si bien es cierto, en un primer momento el inmueble que fue materia de prescripción adquisitiva en sede notarial formaba parte de un inmueble que tenía como copropietarios registrales a la ahora demandante, su esposo y su cuñada quien en vida fue Emilia Zegarra Sosa viuda de Medina conforme se verifica de la Partida Registral N° 01077981, también lo es, que posteriormente dichos copropietarios (incluida la demandante) celebraron una declaratoria de fábrica (ver testimonio de fojas noventa y siete), delimitando el bien en dos departamentos, la que fue inscrita en el citado documento registral.

En ese contexto se tiene que en dicha oportunidad la demandante no cuestionó, la parte del inmueble que venía poseyendo Emilia Zegarra Sosa viuda de Medina, su hija Sabina Aidée Medina Zegarra y a la muerte de ambas, el codemandado Edgard Rony Valdivia Medina.

Por el contrario, la parte demandante, con fecha veintiocho de agosto de dos mil diez, convino que dicho bien efectivamente le pertenecía a su sobrino (codemandado y prescribiente - Edgard Rony Valdivia Medina), no teniendo problema alguno de linderación, conforme aparece de la escritura pública de prescripción adquisitiva (apartado – acta presencia notarial – fojas ciento treinta y seis).



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

Es por ello que no puede alegar, que nunca se le notificó actuación alguna del proceso notarial de prescripción adquisitiva, ya que tomó conocimiento de éste en la referida oportunidad sin formular oposición alguna.

Siendo así, se tiene que, al momento que el codemandado Edgard Rony Valdivia Medina, inició los trámites de prescripción adquisitiva en sede notarial, la primigenia copropiedad ya no existía, por lo que, no es aplicable el artículo 985° del Código Civil, toda vez que el bien prescrito ya no pertenecía a una copropiedad; lo que determina que no se requiera la manifestación de voluntad de la demandante.

En cuanto a la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha diecisiete de junio de mil novecientos noventa y uno, la manifestación de voluntad por parte de quien en vida fue Emilia Zegarra Sosa viuda de Medina se expresó en forma tácita y expresa, ya que tuvo la voluntad - conducta de transferir a su hija Sabina Aidée Medina Zegarra, lo que quedó plasmado en la firma del contrato cuestionado, siendo certificadas por notario público las firmas de los contratantes.

De la causal de fin ilícito, al momento de iniciar los trámites de prescripción adquisitiva de dominio y compra venta del bien cuestionado, ya no existía la copropiedad alegada; por lo que no se advierte la intención de conseguir un efecto prohibido por ley que transgreda el ordenamiento jurídico; por tanto, no constituye sustento jurídico para amparar la causal invocada.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

De la causal de simulación absoluta, en autos no se ha probado el concierto de voluntades para simular el citado acto jurídico toda vez que en los actos jurídicos materia de litis, no se evidencia el propósito de engañar a terceros, y, no se ha podido establecer que hubiera una disconformidad entre la voluntad interna de las partes y su declaración.

De la causal por contravenir el orden público, en el caso de autos, los actos jurídicos cuestionados, no contravienen ninguna norma imperativa que interesa al orden público, pues, como se tiene dicho la copropiedad alegada por la demandante ya no existía, al momento de iniciar los trámites de prescripción adquisitiva de dominio y compra venta del bien cuestionado; por lo que no es aplicable lo previsto en el artículo 985 del Código Civil.

**7. Recurso de casación**

Esta Suprema Sala, mediante resolución de fecha veintiséis de mayo de dos mil veinte, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por Justina Montoya Gutiérrez viuda de Zegarra, por la **infracción normativa de los artículos 139° incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado; 197° del Código Procesal Civil y de los artículos 853°, 971°, 977°, 983°, 984° y 985 ° del Código Civil.**

Alega que la decisión adoptada por las instancias de mérito, es contraria a lo normado en el artículo 985° del Código Civil, tanto más si no existe alguna normativa que haga exclusiones al respecto, habiéndose interpretado y aplicado erróneamente dicha norma al no advertirse que en autos no existe instrumento alguno de partición – extrajudicial o judicial -, que ponga fin al régimen de copropiedad que





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

existió entre los condóminos, la recurrente, su cónyuge, e incluso sus herederos con Emilia Zegarra Sosa viuda de Medina y sus sucesores. En este aspecto el análisis y lo resuelto va en contra de la citada norma sustantiva que es de orden público.

Arguye que el *ad quem* estableció que el inmueble sublitis estuvo sujeto a copropiedad hasta el año mil novecientos setenta y dos, cuando los citados copropietarios convinieron en celebrar una declaratoria de fábrica conforme al testimonio de fecha treinta de mayo de mil novecientos setenta y dos, delimitando las partes el inmueble en dos departamentos e inscribiendo dicha declaratoria de fábrica en la Partida Registral N.º 01077981, circunstancia no cuestionada en su oportunidad, como se precisa en la recurrida.

Expresa que dicha afirmación es errada, ya que nunca existió una división y partición que extinga o liquide la aludida copropiedad, encontrándose vigente hasta la fecha, puesto que, cualquier forma de partición del inmueble, necesariamente se hubiera inscrito en la Partida Registral N.º 01077981 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de Registro Público de Arequipa; sin embargo, en dicha ficha hasta la actualidad está inscrita la copropiedad con Emilia Zegarra Sosa, afectando los derechos patrimoniales de Justina Montoya Gutiérrez viuda de Zegarra.

En esa línea de cosas, menciona que el demandado Edgard Rony Valdivia Medina (nieta de la copropietaria Emilia Zegarra Sosa viuda de Medina) realizó un indebido proceso notarial de prescripción adquisitiva del inmueble al lograr que se le haya declarado como propietario por el



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

transcurso del tiempo de la parte que ocupa, más no por el derecho que le asistía como heredero; quien hizo que el 50% restante que quedó de la propiedad se traslade al otro 50% de las alícuotas y cargas de los derechos hereditarios de la copropietaria Emilia Zegarra Sosa viuda de Medina, hacia sus demás herederos, circunstancia que es injusta.

Por otro lado, respecto a la escritura pública de compra venta de fecha diecisiete de junio de mil novecientos noventa y uno, manifiesta que, por la forma otorgada debió ser declarada nula de puro derecho; pues, no se transfirieron acciones y derechos en un porcentaje, sino que se dispuso de un inmueble que estaba sujeto al nombrado régimen de copropiedad; por tanto, se requería previamente que la partición y adjudicación a favor para enajenante para la validez de la transferencia, lo que no está demostrado en autos, por lo que, se configuran las transgresiones a las que alude al considerarse la validez del citado acto jurídico bajo el argumento que la copropiedad se extinguió con la declaratoria de fábrica.

De igual manera sostiene que el Ad quem realizó una deficiente valoración de los medios de prueba aportados en el proceso; es decir, no se cumplió con el deber y la obligación de valorar todos los medios probatorios en forma conjunta con la utilización de la apreciación razonada; evidenciándose la infracción normativa procesal cometida en este aspecto, más, si la sentencia recurrida contiene deficiencias en la motivación, que a su vez conllevan a la conculcación al debido proceso al no ajustarse a la voluntad objetiva de las normas referidas y expuestas en el presente recurso.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

Agrega que no se revisó adecuadamente el expedientillo notarial, toda vez que la firma de recepción de la notificación a su persona no corresponde al puño gráfico de la recurrente, como también se advierte que el documento nacional de identidad consignado en el cargo de aquéllas no es el suyo, sino de una persona ajena; por lo que, queda probado que no se le notificó válidamente sobre la existencia del proceso notarial.

**III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE**

Estando a los fundamentos del recurso interpuesto, el debate casatorio se centra en determinar si los Jueces Superiores al emitir la recurrida han transgredido los **artículos 139° incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado; 197° del Código Procesal Civil y de los artículos 853°, 971°, 977°, 983°, 984° y 985° del Código Civil.**

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.**- En primer término, es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

**SEGUNDO.**- En el caso de autos corresponde precisar que por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso, pues, éste debe sustentarse en las causales previamente señaladas en la ley; es decir, podrá interponerse por infracción a la ley o por quebrantamiento de la forma, considerándose entre los primeros, la violación en el fallo de congruencia entre lo decidido y las pretensiones formuladas por las partes; mientras que segundos, pueden estar referidos a las infracciones en el procedimiento. En tal sentido, si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que está puede darse en la forma o en el fondo; y, habiéndose declarado procedente las denuncias casatorias por causales procesales, corresponde hacer un análisis de verificar la existencia de algún vicio que amerite su nulidad porque de configurarse éste, ya no cabría pronunciamiento sobre la otra causal casatoria.

**TERCERO.**- En dicho orden, la denuncia por vicios *in procedendo*, está referida a la infracción de los derechos constitucionales al debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales, así como a las reglas sobre la valoración de la prueba. Al respecto, es de precisarse que uno de los derechos fundamentales m previstos en el artículo 139° inciso 3 de la Constitución Política del Estado, es el debido proceso que, constituye también una garantía de la administración de justicia e implica que el proceso debe seguirse conforme a una serie de derechos procesales y principios, como garantía de su consecución lógica, jurídica y transparente. Es así como, el derecho al debido proceso en su dimensión procesal comprende una serie de derechos procesales que deben ser respetados, como el derecho al juez natural,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

a la defensa, a la prueba, a la motivación de las resoluciones, entre otros. En cuanto a su dimensión sustantiva, se debe tener en cuenta los principios de razonabilidad y proporcionalidad a fin de emitir una decisión judicial justa<sup>5</sup>.

**CUARTO.-** Asimismo debe indicarse que la motivación de las resoluciones judiciales constituye una garantía constitucional que asegura la publicidad de las razones que los jueces tuvieron en cuenta para pronunciar sus sentencias resguardando a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias aspecto que también ha sido establecido por el Tribunal Constitucional en el fundamento jurídico número once de la sentencia número 1230-2003-PCH/TC<sup>6</sup>.

**QUINTO.-** Precisamente, el control de la discrecionalidad del juez y de la arbitrariedad en que podría incurrir, se realiza a través de la motivación de sus resoluciones, las que deben estar justificadas en atención a las pretensiones de las partes y conforme al ordenamiento jurídico vigente; así, “la justificación de una decisión supone poner de manifiesto las razones o argumentos que hacen aceptable la misma.

---

<sup>5</sup> Ver Expediente N° 03433-2013-PA/TC, de fecha dieci ocho de marzo de dos mil catorce, fundamento 3.

<sup>6</sup> **Sentencia del Tribunal Constitucional número 1230-2003-PCH/TC “el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales** es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial previendo que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso posición que guarda relación con lo expuesto en la sentencia número 1230-2003.PCH/TC Fundamento jurídico número once, al indicar que, uno de los contenidos del derecho al debido proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos. La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5 del artículo 139 de la Norma Fundamental garantiza que los jueces cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan expresen el proceso mental que los llevó a decidir una controversia asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. De ese modo la exposición de las consideraciones en que se sustenta el fallo debe ser expresa, clara, legítima, lógica y congruente.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

(...) implica hacer patentes las razones por las que la decisión es aceptable desde la óptica del ordenamiento”<sup>7</sup>. De no emitirse una resolución debidamente motivada, se infringe lo dispuesto en el artículo 139° inciso 5 de la de la Carta Magna, en concordancia con el artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder y el artículo 122° del Código Procesal Civil

**SEXTO.**-De la revisión de autos y atendiendo a las alegaciones expuestas en el recurso de casación respecto a la referida denuncia, se colige que la sentencia expedida por la Sala Superior estableció que la parte accionante no acreditó que el inmueble objeto de los actos jurídicos materia de nulidad, estuviera sujeto al régimen de copropiedad a la fecha en que cada uno fue otorgado, pues, dicha condición se mantuvo sólo hasta el treinta de mayo de mil novecientos setenta y dos, fecha en que a los copropietarios<sup>8</sup> que, adquirieron el bien mediante escritura pública de compraventa de fecha diecisiete de junio de mil novecientos sesenta y tres, les fuera otorgada la escritura pública de declaratoria de fábrica, que fuera en la Ficha N° 0005 – Partida Registral N° 0107798 el quince de novecientos setenta y dos.

**SÉPTIMO.**- En virtud a lo expuesto en la considerando precedente, las instancias de mérito establecieron que la citada declaratoria de fábrica, constituyó el acto por el que se efectuó la partición física del inmueble. Por tanto, en el presente caso, a criterio de los juzgadores, de autos puede colegirse que el demandado Edgar Rony Valdivia Medina,

---

<sup>7</sup> Colomer Hernández, Ignacio. La motivación de las sentencias: sus exigencias constitucionales y legales. Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2003, p.38.

<sup>8</sup> Jesús Zegarra Sosa y su cónyuge Justina Montoya de Zegarra (la ahora demandante) y Emilia Zegarra Sosa viuda de Medina (abuela del demandado)



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

formuló su solicitud de prescripción adquisitiva, ante el notario emplazado, en el ejercicio de su derecho de posesión bajo los parámetros del artículo 950° del Código Civil y con justo título transmitido por sucesión hereditaria de su madre en el que se precisaba el área dividida en mérito a la nombrada declaratoria de fábrica; por lo que, es de concluirse que ninguna de las actuaciones a que se contrae el nombrado procedimiento, ni la escritura pública de declaratoria de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio corriente a fojas ciento treinta y cuatro ni su inscripción en la partida registral N° 11174286, se encuentran incursas en las causales de nulidad alegadas por la actora, como tampoco el acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública del diecisiete de junio de mil novecientos noventa y uno. Siendo así, la acción incoada deviene en infundada en todos sus extremos en aplicación de lo previsto en el artículo 200° del Código Procesal Civil.

**OCTAVO.**- Entonces, si para las instancias de mérito, la actora no acreditó las causales de nulidad previstas en los incisos 1, 4, 5 y 8 del artículo 219° del Código Civil, lo que constituía el deber procesal a su cargo impuesto por el artículo 196° del Código Procesal Civil, es evidente que el fallo recurrido no violenta el derecho a un debido proceso, al haberse respetado los derechos procesales que garantizan a los justiciables un proceso imparcial; en especial, se cumplió con la exigencia constitucional de motivación de las resoluciones, al expresarse los fundamentos que sostienen el criterio jurisdiccional adoptado por el Ad quem en la sentencia impugnada, aunque esta Sala Suprema disiente de la argumentación y conclusión expuesta en ella, lo que será analizado bajo la causal *in iudicando*. Agréguese a ello, que la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

decisión del Colegiado de mérito tiene respaldo en la valoración y compulsa del acervo probatorio del proceso que exige el artículo 197° del Código Procesal Civil, debiendo indicarse que el agravio referido a la deficiente notificación del indicado procedimiento administrativo no fue formulado como agravio como sustento de la pretensión impugnatoria contra la sentencia de primera instancia. En todo caso, haciendo abstracción de éste, resulta inocuo a la controversia ya que se verifica su intranscendencia, porque de acuerdo a las conclusiones fácticas de la decisión recurrida, la impugnante no formuló cuestionamiento alguno a dicho procedimiento, pese a que tuvo conocimiento oportuno de éste durante las actuaciones llevadas a cabo en sede notarial, como se encuentra plasmado en la citada escritura pública de prescripción adquisitiva de dominio. Por consiguiente, la denuncia por vicios *in procedendo* deviene en infundada.

**NOVENO.**- Analizando los vicios *in iudicando* debe indicarse, *prima facie*, que el artículo 853<sup>9º</sup> del Código Civil, es una norma impertinente para dilucidar la controversia, primero, porque la demanda de nulidad de acto jurídico se sustenta en las causales previstas en los incisos 1, 4, 5 y 8 del artículo 219° del Código Civil; por lo que, el órgano jurisdiccional circunscribió su análisis únicamente a la configuración o no de dichas causales de nulidad; y, segundo, porque no se demandó la nulidad de los actos jurídicos cuestionados por falta de la formalidad prescrita en la norma en comento. La circunstancia descrita se verifica

---

<sup>9</sup> **Formalidad de la partición:** Cuando todos los herederos son capaces y están de acuerdo en la partición, se hará por escritura pública tratándose de bienes inscritos en registros públicos. En los demás casos, es suficiente el documento privado con firmas notarialmente legalizadas.





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

también, respecto a los artículos 977<sup>10</sup>, 983<sup>11</sup> y 984<sup>12</sup>, del citado cuerpo normativo; empero sí puede analizarse, si existe contravención a las disposiciones de estas últimas bajo la causal del inciso 8 del mencionado artículo 219° al ser normas de orden público<sup>13</sup>, menos, las contenidas en el artículo 971° del acotado Código, porque podría determinar un supuesto distinto al que es materia de autos – ineficacia de acto jurídico-.

**DECIMO.-** Ahora bien, de autos se tiene que, acorde con la base fáctica del proceso y el acervo probatorio de éste, las instancias de mérito determinaron que, sí se efectuó la partición física del inmueble subjudice, conforme se advierte de la escritura pública de declaratoria de fabrica debidamente inscrita en la partida registral del bien, procediéndose a la adjudicación física a cada propietario de la unidad inmobiliaria que le correspondía, con plena identificación de su área, perímetro, distribución interna y externa, colindancias entre otras que figuran registradas; por tanto, al haberse extinguido el régimen de copropiedad que pesaba sobre el inmueble materia de litis, los propietarios podían ejercer los atributos inherentes a la propiedad, en forma exclusiva, respecto a cada una de las respectivas unidades inmobiliarias. De ahí que sostengan los juzgadores que, por efecto de la aludida partición, los actos jurídicos materia de nulidad sólo están

---

<sup>10</sup> **Derecho de libre disposición de la cuota ideal:** Cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Pude también gravarlos.

<sup>11</sup> **Partición:** Por la partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho cediendo cada uno el derecho que tienen sobre los bienes que no se le adjudiquen, cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican.

<sup>12</sup> **Facultados para solicitar la partición:** Los copropietarios están obligados a hacer partición cuando uno de ellos o el acreedor de cualquiera lo pida, salvo los casos de indivisión forzosa, de acto jurídico o de ley que fije plazo para la partición.

<sup>13</sup> El orden público está constituido por el conjunto de normas impositivas absolutamente obligatorias, donde no cabe transigencia ni tolerancia, por afectar principios fundamentales de la sociedad o las garantías de su existencia. Sentencia casatoria N° 1657 – 2006 LIMA, El Peruano del treinta de noviembre de 2006.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

referidos al área adjudicada a Emilia Zegarra Sosa viuda de Medina; por consiguiente en la transferencia que ésta efectuara a favor de su hija, Sabina Aidée Medina Zegarra, mediante compraventa de fecha diecisiete de junio de mil novecientos noventa y uno, no se requería la intervención de la accionante, lo que determina que dicho acto jurídico no esté incurso en ninguna de las alegadas causales de nulidad, ocurriendo lo propio con nulidad del procedimiento administrativo de prescripción notarial porque el demandado Edgar Ronny Valdivia Medina, recibió vía sucesión hereditaria, en la misma condición el bien, primero, adjudicado a su abuela, Emilia Zegarra Sosa; y, luego transferido a su madre, Sabina Aidée Medina Zegarra; por lo que, era de propiedad exclusiva de aquél.

**DECIMO PRIMERO.**- En tal orden de cosas, es de indicarse lo siguiente: **a)** en la escritura pública de declaración de fábrica se inserta la minuta otorgada por el ingeniero Javier H. Pinto Velásquez a favor de los condóminos, Jesús Zegarra Sosa, Justina Montoya de Zegarra y Emilia Zegarra Sosa viuda de Medina, por la que, el citado profesional efectuó las construcciones sobre la totalidad del bien adquirido por aquéllos en el año mil novecientos sesenta y tres, precisando las características, técnicas y físicas, de las unidades inmobiliarias que les correspondió a ambos, lo que era de cargo del citado profesional, debido a sus conocimientos sobre la materia, siendo esa la labor para la que fue contratado; **b)** empero, no se advierte que la mencionada declaratoria de fábrica, tuviera como antecedente para su elaboración, el acuerdo convencional de los condóminos sobre la división y partición del inmueble con la determinación de las cuotas ideales o alícuotas asignadas a cada propietario, requisito indispensable en virtud del cual



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

debió efectuarse la independización de cada unidad inmobiliaria. Tampoco obra declaración judicial sobre la citada circunstancia; y **c)** además, debe tenerse en cuenta que, del texto de la Ley 27157<sup>14</sup>, puede colegirse que la inscripción de la declaratoria de fábrica, el reglamento interno y la independización de inmuebles sujetos el régimen de copropiedad constituyen actos previos a la inscripción de la adjudicación por división y partición de un inmueble en dos unidades inmobiliarias en las que existirían bienes comunes efectuada por resolución judicial o acuerdo convencional suscrito por todos los copropietarios, lo que guarda concordancia con lo expuesto por el Tribunal Registral en múltiple y reiterada jurisprudencia sobre la materia<sup>15</sup>.

**DECIMO SEGUNDO.**- Entonces, teniendo en cuenta lo expuesto en el considerando precedente, puede concluirse que la indicada declaratoria de fábrica es un acto administrativo por el cual los citados copropietarios inscribieron las edificaciones existentes, delimitando el inmueble en dos departamentos como se advierte de la Partida Registral N° 01077981, no implicando aquélla, división y partición del bien, en la que los nombrados condóminos hayan puesto fin a la copropiedad cediendo sus derechos uno a favor del otro, tal como lo establece el artículo 983° del Código Civil y la obligatoriedad del artículo 984° del citado cuerpo normativo; por tanto, en autos, al no existir instrumento alguno de partición, extrajudicial o judicial que pusiera fin al citado régimen de copropiedad, es evidente que el

---

<sup>14</sup> Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común. (Nota: el título referido a la declaratoria de fábrica, actualmente, ha sido derogado por la Ley N° 29090, Decreto Supremo N° 006 -2017 – VIVIENDA).

<sup>15</sup> Resolución N° 1364 – 2012 – SUNARP – TR – L del 14 de setiembre de 2012.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

inmueble adquirido por Jesús Zegarra Sosa, la accionante y Emilia Zegarra Sosa viuda de Medina en mil novecientos sesenta y tres, se mantiene indiviso hasta la actualidad porque tampoco existió una división y partición que extinga y liquide la copropiedad que había con Emilia Zegarra Sosa viuda de Medina, ni con su heredera y compradora Sabina Aidée Medina Zegarra quien es madre del demandado Edgard Rony Valdivia Medina, por lo que, al no haberse liquidado, ni extinguido la copropiedad, continúa con su vigencia.

**DECIMO TERCERO.**- En consecuencia, al encontrarse indiviso el inmueble al diecisiete de junio de mil novecientos noventa y uno-, fecha en que, Emilia Zegarra Sosa transfirió a su hija Sabina Aidée Medina Zegarra el área que se indica en la escritura pública que contiene el referido acto jurídico, puede afirmarse que dicha compraventa se habría efectuado sólo sobre cuotas ideales dentro de un régimen de copropiedad, la que generaría dos tipos de derechos, para el copropietario singular respecto a la cuota ideal que la corresponde, y, respecto al bien común, que es limitado, puesto que, no podrá efectuar actos que importen propiedad exclusiva. Siendo así, es forzoso concluir que, determinándose la inexistencia de la división y partición previa que debían efectuar los condóminos, cuya inscripción en los Registros Públicos generaría partidas independientes respecto al área que se les hubiese adjudicado, se configura la causal de nulidad prevista en el inciso 8 del artículo 219º del Código Civil, ya que al disponerse del área física integrante de una de mayor extensión, sin observarse las formas prevista en los artículos 977º, 983º y 984º del citado cuerpo



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

normativo, tal circunstancia genera un perjuicio a los derechos del otro condómino, lo que contraviene el orden público.

**DECIMO CUARTO.**- Del mismo modo, el demandado Edgard Rony Valdivia Medina, el bien objeto de la aludida transferencia, lo recibió en herencia por ser único y universal heredero de su madre, Sabina Aidée Medina Zegarra, quien no efectuó ningún acto destinado a ponerle fin al estado de indivisión en que se encontraba el inmueble; por lo que, al ser transmitido en dicha condición a aquél, éste lejos de buscar el cese de dicha circunstancia en la forma prevista en la citadas normas, optó por regularizarla recurriendo al procedimiento notarial de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio con resultados favorables a sus intereses. Este hecho transgrede las disposiciones del artículo 985º del Código Civil que señala que *la acción de partición es imprescriptible y ninguno de copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes*, lo que determina, también la configuración de la causal del citado inciso 8 del artículo 219º del acotado Código, por constituir aquella norma una de orden público; consecuentemente, las denuncias por vicios *in iudicando* devienen en fundada.

**V.- DECISIÓN:**

Por tales consideraciones, de conformidad con el primer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil, Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **Justina Montoya Gutiérrez viuda de Zegarra**, con fecha veintiuno de agosto de dos



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 5056 - 2019**  
**AREQUIPA**  
**NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

mil diecinueve; **CASARON** la sentencia de vista de fecha diecinueve de julio de ese mismo año expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, **y actuando en sede de instancia**, **REVOCARON** la sentencia de primera instancia de fecha nueve de octubre de dos mil dieciocho que declaraba **INFUNDADA** la demanda de la recurrente; y **REFORMANDOLA** la declararon **FUNDADA**, en consecuencia, **NULOS** los siguientes actos jurídicos conforme se tiene expuesto en el petitorio de la actora: **a) *El contenido en la solicitud y consecuentes actos - resoluciones notariales procesales en total, del proceso No Contencioso que sobre Prescripción Adquisitiva de dominio solicitara Edgard Rony Valdivia Medina y tramitara notarialmente desde el 16 de Agosto del 2014 por ante la Notaría Pública del doctor Fernando Denis Begazo Delgado de la ciudad de Arequipa, respecto del inmueble ubicado en la Avenida. Jorge Chávez N° 309, manzana "D", sub lote 1° y del acta final de declaración emitida por dicho notario en dicho proceso;*** y, **b) *El contenido en la Escritura Pública N°1092 de fecha 17 de Junio de 1991 de Compra venta que otorgaran doña Emilia Zegarra Sosa viuda de Medina a favor de doña Sabina Aidée Medina Zegarra, por ante notario públicos Dr. Cesar A. Fernández Dávila Barreda y minuta que lo contiene.*** **ORDENARON** la cancelación y anulación del asiento registral contenido en la partida registral N°01077981 y la inscripción contenida en la partida N°11174286, ambas del registro de Propiedad Inmueble de la Oficina de Registro Público de Arequipa, en donde se ha registrado el acto jurídico de prescripción adquisitiva de dominio, cuya nulidad se demanda; **MANDARON** publicar la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad. Por licencia del señor Juez Távara Córdova, integra el señor Juez



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N° 5056 - 2019  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

Supremo Lévano Vergara. Interviniendo como ponente la señora Jueza Suprema **Echevarría Gaviria**.

**SS.**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**RUEDA FERNÁNDEZ**

**CALDERÓN PUERTAS**

**ECHEVARRÍA GAVIRIA**

**LÉVANO VERGARA**

*Aad/Lva*