



*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente  
Corte Suprema de Justicia de la República*

**SENTENCIA  
CASACION Nº 69-2016  
LIMA**

**Sumilla:** Según el artículo 978 del Código Civil, si un copropietario practica sobre todo o parte de un bien común, acto que importe el ejercicio de propiedad exclusiva, dicho acto sólo será válido desde el momento en que se le adjudique el bien o la parte que le corresponde; mientras ello no suceda no tendrá ningún efecto.

Lima, veintidós de noviembre  
de dos mil dieciséis.-

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE  
LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:-----**

**VISTA** la causa número sesenta y nueve - dos mil dieciséis; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los Jueces Supremos Walde Jáuregui – Presidente, Chumpitaz Rivera, Vinatea Medina, Rueda Fernández, Toledo Toribio; producida la votación con arreglo a ley, se ha emitido la siguiente sentencia:

**I.- MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por Carlos Vicente Caycho Lizano, de fecha nueve de diciembre de dos mil quince, obrante a fojas tres mil veintiuno, contra la sentencia de vista de fecha veinticuatro de setiembre de dos mil quince, obrante a fojas dos mil novecientos noventa y ocho, que revoca la sentencia apelada de fecha veintiocho de enero de dos mil quince, obrante a fojas dos mil setecientos cuarenta y tres que declaró fundada la demanda, y reformándola la declararon infundada.

**II.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE  
EL RECURSO:**

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha veinte de junio de dos mil dieciséis, obrante a fojas noventa y siete del cuaderno de casación, declaró procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **a) infracción normativa por interpretación errónea del artículo 971 del Código Civil;**



**SENTENCIA  
CASACION N° 69-2016  
LIMA**

alega que la sentencia de vista al resolver la apelación, según el noveno y décimo considerando, ha interpretado de manera errónea el artículo 971 inciso 2 del Código Civil, porque la compra-venta efectuada por el condómino Teodoro Caycho Lizano no está sujeto a la condición suspensiva de que en la división y partición se le adjudique la parte del bien que transfirió de César Jerónimo Centeno, más aún, si se tiene en cuenta que el tema de la división y partición no es el fundamento adecuado en este proceso, sino la nulidad de un acto por vicio intrínseco al tiempo de su celebración; asimismo, la Sala Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema mediante Sentencia Casatoria N° 2173-2008 señaló que la controversia se circunscribiría a determinar si al momento de la celebración de la transferencia de acciones y derechos de fecha doce de febrero de mil novecientos noventa y cinco se encontraba incurso en alguna de las causales de nulidad que invocan los demandantes y no sustentar su fallo en la división y partición material, celebrada el año dos mil uno; expone además, que desde el veintidós de marzo de mil novecientos ochenta y nueve se había constituido un condómino, sin embargo, el contrato de transferencia de derechos y acciones, cesión de derechos y entrega de la posesión, siendo que dicho acto jurídico, se encontraba incurso en las causales de nulidad del acto jurídico previsto en los incisos 3 y 4 del artículo 219, en concordancia con el inciso 1 del artículo 971 del Código Civil, no siendo factible sustentar el fallo en el tema de la división y partición, o alternatively es de aplicación el inciso 1 del artículo 219 del Código Civil, puesto que todos los copropietarios no manifestaron su voluntad al momento de la celebración del acto jurídico; y, **b) infracción normativa por contravención de las normas que garantizan el derecho al debido proceso**; alega que la Sala Superior omitió la orden de la sentencia casatoria, que ordenaba fundamentar jurídicamente su decisión, pues según la interpretación efectuada por el último párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil tiene fuerza obligatoria para el órgano jurisdiccional inferior, es decir, se atribuye a dicha sentencia, eficacia vinculante inmediata frente al Juez de reenvío, pues se refiere no solo a su decisión sino al sentido de la misma, más aún, el agravio tiene sustento jurídico en el primer párrafo del



**SENTENCIA  
CASACION N° 69-2016  
LIMA**

artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, por tanto, al analizar la sentencia impugnante se advierte que el Ad quem ha incumplido con el mandato de la Corte Suprema en su Ejecutoria N° 2173-2008 del veinticinco de noviembre de dos mil ocho.

**III.- CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Conforme se desprende del escrito de **demanda**, obrante a fojas veintiséis, don Félix Caycho Arias y la sucesión de Angélica Lizano Malasquez, solicitan como pretensión principal, la nulidad del acto jurídico contenido en el contrato privado de fecha doce de febrero de mil novecientos noventa y cinco, sobre transferencia de dominio y posesión, respecto a una superficie de tres punto treinta hectáreas de la parcela “La Higuera” del predio rústico “Santa Rosa”, ubicado en el distrito de Lurín, Kilómetro treinta de la Panamericana Sur, celebrado entre Teodoro Rumaldo Caycho Lizano y cónyuge María Rivas Chumpitaz a favor de César Jerónimo Centeno y cónyuge Victoria Falcón, por las causales de nulidad por objeto jurídicamente imposible y fin ilícito, previstas en los incisos 3 y 4 del artículo 219 del Código Civil. Asimismo, solicitan como pretensión accesoria, la entrega de la parte del predio que ocupa el demandado César Jerónimo Centeno.

**SEGUNDO:** Como **argumento** señala que el predio forma parte de un área total de trece hectáreas dos mil seiscientos metros cuadrados ( 13 Has 2,600 m<sup>2</sup>), adquirido por Félix Caycho Arias y Angélica Lizano Malásquez, cuyo título fue otorgado por la ex Dirección General de Reforma Agraria del Ministerio de Agricultura (quince de noviembre de mil novecientos setenta y tres) e inscrito en la Ficha Registral N° 81361, que al fallecimiento de ésta última, se declaró como herederos a sus hijos Carlos Vicente, Andrea, Félix Mariano, Alberta, Herminio Pedro, Julio Juan, Alejandrina Olga, Juana Nelly, Alejandro Víctor, Albina Angélica y Lorenza Caycho Lizano, a través de la sentencia de fecha veintidós de marzo de mil novecientos ochenta y nueve; en ese sentido, la nulidad por las causales de objeto jurídicamente imposible y fin ilícito (contenida en los incisos 3 y 4 del artículo 219 del Código Civil) se sustenta en que la compraventa de



**SENTENCIA  
CASACION Nº 69-2016  
LIMA**

tres punto treinta hectáreas (3.30 Has de la parcela “La Higuera” del predio rústico “Santa Rosa”, realizada por Romualdo Teodoro Caycho Lizano a favor de César Jerónimo Centeno y su cónyuge María Priscila Rivas Chumpitaz se efectuó sin el consentimiento de los demás copropietarios y sin contar con poder alguno que lo facultara a firmar en su representación, ocasionándose un perjuicio.

**TERCERO:** Contradiciendo los hechos alegados, mediante escrito de fecha diez de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, obrante a fojas ciento veintiséis, César Jerónimo Centeno **contesta la demanda**, señalando que el doce de febrero de mil novecientos noventa y cinco suscribió el contrato de transferencia de acciones y derechos, sin perjudicarse el derecho de los supuestos co-propietarios ya que ejerció libremente su profesión y concertó sus honorarios; además, la extensión del terreno no forma parte de la masa hereditaria; que no procede la división y partición sobre la extensión de tierras cuya entrega se demanda, pues no hay condominio sino derechos del demandado Teodoro Caycho Lizano que en parte fueron trasladados a su persona por el acto jurídico materia de impugnación. Por otro lado, a través de la resolución de fecha diecisiete de abril de dos mil, obrante a fojas ciento ochenta y cuatro se declaró rebelde a los codemandados Teodoro Caycho Lizano y María Priscila Rivas Chumpitaz porque no contestaron la demanda dentro del plazo de Ley, pese a encontrarse debidamente notificados.

**CUARTO:** Que, si bien, con fecha siete de noviembre de dos mil siete, obrante a fojas mil setecientos ochenta y ocho, se emitió la sentencia de vista, que confirmando la sentencia apelada de fecha dieciséis de abril de dos mil siete, obrante a fojas mil quinientos ochenta y seis declaró fundada la demanda; cierto es, que dicho pronunciamiento fue anulado por la ejecutoria suprema de fecha veinticinco de noviembre de dos mil ocho, obrante a fojas mil ochocientos noventa y siete indicando que la controversia se circunscribe a determinar si al momento de la celebración de la transferencia de acciones, derechos y cesión de derechos de fecha doce de febrero de mil novecientos noventa y cinco, el citado acto jurídico, se encontraba incurso en alguna de las causales de nulidad



**SENTENCIA  
CASACION Nº 69-2016  
LIMA**

que invocan los demandantes, siendo incorrecto que el fallo se sustente en la división y partición convencional, celebrada el año dos mil uno, que es un hecho que no es contemporáneo a la celebración del acto jurídico. En virtud a ello, teniendo en cuenta que la Sala Superior también declaró la nulidad de la decisión de primera instancia, se renueva el acto procesal mediante **sentencia** de fecha veintiocho de enero de dos mil quince, obrante a fojas dos mil setecientos cuarenta y tres, declarándose fundada la demanda, en consecuencia, nulo el acto jurídico por haber incurrido en la causal de imposibilidad jurídica establecida en el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil.

**QUINTO:** Seguidamente, se emite la **sentencia de vista** recurrida de fecha veinticuatro de setiembre de dos mil quince, obrante a fojas dos mil novecientos noventa y ocho que revocando la sentencia apelada que declaró fundada la demanda, la reforma declarando infundada. Como argumento, expresa que la transferencia del inmueble es materialmente posible por la existencia física del bien y porque de conformidad con el artículo 971 del Código Civil, concordante con el artículo 978 de la misma norma sustantiva, es jurídicamente posible los actos de disposición sin el consentimiento de todos los copropietarios, tanto más, si nuestro ordenamiento no prohíbe la celebración de transferencias de bienes total o parcialmente ajenos, por lo que no se ha configurado la causal de nulidad por objeto física o jurídicamente imposible. Por otro lado, respecto a la causal de fin ilícito, indica que el A quo estableció que el negocio jurídico sub litis se encuentra incurso dentro de esta causal, en tanto contienen un acto de disposición que perjudica el derecho de los demás copropietarios, sin embargo, al haberse determinado que el estado de indivisión del predio condiciona la eficacia de la transferencia de dominio que se ha realizado respecto de aquel, el alegado perjuicio del derecho de los demás copropietarios carece de vinculación alguna con la falta de algún requisito de validez previsto por Ley, por lo que, tampoco se verifica la causal de nulidad por fin ilícito, desestimando la pretensión principal y por ende la accesoria.



**SENTENCIA**  
**CASACION N° 69-2016**  
**LIMA**

**SEXTO:** Sobre el particular, conviene señalar que este Supremo Tribunal en reiteradas sentencias, como la Casación N° 4392-2013 Lima<sup>1</sup>, ha señalado que “la labor casatoria en función nomofiláctica es de cognición especial, teniendo entre sus fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, a quien le corresponde realizar una labor de control de derecho velando por su cumplimiento y correcta aplicación a los casos litigiosos, revisando si se ha resuelto el caso concreto conforme a las normas jurídicas o se ha incurrido en las infracciones denunciadas”. Por lo tanto, queda claro que en sede casatoria no se investigan ni se juzgan los hechos, sino que se controla que el derecho y la Ley sean aplicados por los Jueces que intervinieron en el juzgamiento de la causa de manera correcta al caso justiciable.

**SÉPTIMO:** En atención a lo indicado, es importante indicar que los hechos determinados por la Sala Superior y que no se encuentran cuestionados por la parte recurrente, son los siguientes: **i)** Que el inmueble fue adquirido por Félix Caycho Arias y Angélica Lizano Malasquez, cuya área total comprende trece hectáreas dos mil seiscientos metros cuadrados (13 hectáreas 2,600 m<sup>2</sup>); **ii)** Que al fallecimiento de ésta última, por sentencia de fecha veintidós de marzo de mil novecientos ochenta y nueve se declaró como herederos a sus hijos Carlos Vicente, Andrea, Félix Mariano, Alberta, Herminio Pedro, Julio Juan, Alejandrina Olga, Juana Nelly, Alejandro Víctor, Albina Angélica y Lorenza Caycho Lizano; **iii)** Que mediante sentencia de fecha veintidós de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, se declaró nulo y sin efecto legal el contrato de compra-venta que había celebrado Félix Caycho Arias y sus otros co-herederos a favor de Gregorio García Napán respecto de dos lotes de terrenos integrantes del predio “Santa Rosa” con una extensión de tres punto treinta hectáreas (3.30 hectáreas), indicándose que el señor Teodoro Caycho Lizano no había dado su consentimiento para dicho acto, a quien se le ministró la posesión del predio con fecha doce de febrero de mil novecientos noventa y seis; y, **iv)** Que luego

---

<sup>1</sup> Sentencia de fecha veinticuatro de marzo de dos mil quince. En los seguidos por la Empresa de Generación Eléctrica de Arequipa Sociedad Anónima – EGASA contra la Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria – SUNAT y el Ministerio de Economía y Finanzas – MEF, publicada en la web de la institución: [www.pj.gob.pe](http://www.pj.gob.pe).



**SENTENCIA**  
**CASACION N° 69-2016**  
**LIMA**

de llevarse a cabo el lanzamiento de Gregorio García Napán, el señor Teodoro Caycho Lizano suscribió un contrato de transferencia de dominio y posesión a favor de su abogado, el demandado César Jerónimo Centeno, por la mitad de las tres punto treinta hectáreas (3.30 hectáreas) antes descrita, esto es, uno punto sesenta y cinco hectáreas (1.65 hectáreas).

**OCTAVO:** Que, habiéndose determinado la base fáctica establecida en sede de instancia, se puede advertir que se viene denunciando la **infracción normativa de las normas que garantizan el derecho al debido proceso**, por lo que –en primer lugar- corresponde efectuar su análisis a efectos de determinar la validez de la sentencia de vista, o si por el contrario incurre en defectos insubsanables que motivan su nulidad, correspondiendo ordenar la renovación del citado acto procesal; y, de ser el caso, de no ampararse, analizar la causal restante igualmente declarada procedente. Ello tiene sustento en el marco jurídico de las garantías de los derechos fundamentales a un debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva que tienen valor constitucional, cuya finalidad es velar por el cumplimiento de las normas sustantivas y procesales que garantizan al justiciable el derecho de obtener de los órganos jurisdiccionales una respuesta razonada y fundamentada, respetando los principios de jerarquía de las normas, el de congruencia procesal, la valoración de los medios probatorios.

**NOVENO:** Sobre el derecho fundamental al debido proceso, el Tribunal Constitucional<sup>2</sup> en reiterada jurisprudencia, viene sosteniendo que se trata de un derecho –por así decirlo– *continente* puesto que comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. En ese sentido, afirma que: “(...) su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentre inmerso una persona, se realice y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos.”<sup>3</sup>. En ese contexto, se puede inferir que la vulneración a este derecho se efectiviza cuando, en el

<sup>2</sup> Sentencia de fecha dieciocho de marzo de dos mil catorce, recaída en el Expediente N.º 03433-2013-PA/TC. En los seguidos por Servicios Postales del Perú S.A. – SERPOST S.A. (Fundamento Jurídico 3)

<sup>3</sup> Sentencia de fecha tres de mayo de dos mil seis, recaída en el Expediente N.º 7289-2005-AA/TC. En los seguidos por Princeton Dover Corporation Sucursal Lima-Perú (Fundamento jurídico 5)



**SENTENCIA**  
**CASACION Nº 69-2016**  
**LIMA**

desarrollo del proceso, el órgano jurisdiccional no respeta los derechos procesales de las partes; se obvian o alteran actos de procedimiento; la tutela jurisdiccional no es efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus resoluciones.

**DÉCIMO**: Por su parte el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, exige que, cuando una persona requiera la protección de su derecho o de sus intereses legítimos, aquello sea atendido por los órganos jurisdiccionales mediante un proceso adecuado donde se respeten las garantías mínimas de los litigantes, esto es, de ambas partes en el proceso. "(...) Ello es así, toda vez que no sólo se busca la defensa de los intereses de la parte accionante sino también los del sujeto requerido, estando sus derechos también abarcados en la tutela jurisdiccional efectiva. Tal derecho se trata, por tanto, de un derecho continente, esto es que abarca una serie de otros derechos expresamente señalados o implícitamente deducidos de aquel. En la doctrina, se ha señalado que este derecho abarca principalmente tres etapas: El acceso a los órganos jurisdiccionales, el cumplimiento de las normas y derechos que regula el debido proceso, y el de la ejecución de la resolución obtenida."<sup>4</sup>

**UNDÉCIMO**: En ese mismo horizonte, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, que forma parte del contenido esencial del derecho al debido proceso, garantiza que la decisión expresada en el fallo o resolución sea consecuencia de una deducción razonada de los hechos del caso, las pruebas aportadas y su valoración jurídica, siendo exigible que toda resolución, a excepción de los decretos, contenga los fundamentos de hecho y de derecho, así como la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena. Esta garantía se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma la resolución judicial exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada. Su finalidad en todo momento es salvaguardar al justiciable frente a la arbitrariedad judicial, toda vez, que

---

<sup>4</sup> CASACIÓN Nº 405-2010, LIMA-NORTE, del quince de marzo de dos mil once, considerando octavo. En esta oportunidad la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente declaró infundado el recurso de casación interpuesto por la Asociación de Propietarios de la Urbanización Sol de Lima; en los seguidos contra la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres y otro; sobre proceso contencioso administrativo. (negrita y subrayado nuestro).





**SENTENCIA  
CASACION Nº 69-2016  
LIMA**

garantiza 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.

**DUODÉCIMO:** En ese contexto, se aprecia que el recurrente no solo viene indicando que se vulnera su derecho al debido proceso sino también a la debida motivación de las resoluciones judiciales; ello porque se puede verificar de los argumentos contenidos en las causales declaradas procedentes que se sustentan en la omisión por parte de la Sala Superior respecto a la orden contenida en la sentencia casatoria de fecha veinticinco de noviembre de dos mil ocho, que dispuso fundamentar jurídicamente la decisión, y también pronunciarse por la controversia suscitada que consiste en determinar si al momento de la celebración del acto jurídico cuestionado se encontraba inmersa en alguna de las causales de nulidad que invocan los accionantes, precisando que dicho pronunciamiento tiene efectos vinculantes para el órgano jurisdiccional inferior, de conformidad con el último párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil y el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

**DÉCIMO TERCERO:** En ese sentido, atendiendo a lo expuesto se debe indicar que de la revisión de la sentencia de vista se puede apreciar que la Sala Superior identifica con claridad en su considerando tercero, que la controversia suscitada en autos consiste en determinar si procede declarar la nulidad del acto jurídico contenido en el contrato privado de fecha doce de febrero de mil novecientos noventa y cinco, celebrado por los codemandados, por las causales de objeto jurídicamente imposible y fin ilícito, previstos en los incisos 3 y 4 del artículo 219 del Código Civil. Seguidamente, cumple con examinar los argumentos y medios probatorios propuestos por las partes, para concluir que no se configuran dichas causales, tal como se desprende del octavo al undécimo considerando, donde evalúa el primer supuesto de nulidad invocado, y del duodécimo al décimo tercero, donde analiza el segundo supuesto. Lo que motiva a sostener que el argumento postulado por el recurrente carece de veracidad, en tanto la Sala Superior cumplió con las disposiciones emitidas en



**SENTENCIA  
CASACION Nº 69-2016  
LIMA**

la ejecutoria suprema de fecha veinticinco de noviembre de dos mil ocho, al emitir pronunciamiento acorde a lo que constituyó debate procesal.

**DÉCIMO CUARTO:** Asimismo, se puede verificar que la decisión recurrida se encuentra jurídicamente justificada, toda vez, que cumple con precisar los artículos pertinentes que lo conducen a determinar que es posible que uno de los copropietarios pueda realizar actos de disposición del bien común sin el consentimiento de los demás, más aún, si no existe prohibición para celebrar transferencias de bienes totales o parcialmente ajenos, concluyendo que no se configura la causal de nulidad contenida en el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil; argumento que también le permite sostener que tampoco se verifica el supuesto de nulidad previsto en el inciso 4 del artículo 219 del Código Civil, toda vez, que el estado de indivisión del predio materia de transferencia de dominio, condiciona su eficacia respecto de aquel que lo realizó, sin que ello signifique un perjuicio a derechos de los demás co-propietarios. Siendo ello así, habiéndose verificado que la sentencia de vista se pronuncia por la materia controvertida, conforme se dispuso en la ejecutoria suprema de fecha veinticinco de noviembre de dos mil ocho, y además cumple con justificar las razones que lo conducen a desestimar la presente demanda, corresponde **desestimarse** este extremo del recurso.

**DÉCIMO QUINTO:** Por otro lado, respecto a la denuncia de **infracción normativa material** se advierte que el recurrente viene aduciendo la **interpretación errónea del artículo 971 del Código Civil**, alegando que se debió determinar que el contrato de transferencia de derechos y acciones y decisión de derechos y la entrega de la posesión, celebrado el doce de febrero de mil novecientos noventa y cinco, se encuentra incurso en las causales de nulidad del acto jurídico previstas en los incisos 3 y 4 del artículo 219 del Código Civil. Sobre esta denuncia, encontramos que el autor Jorge Carrión Lugo nos dice que: "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



**SENTENCIA**  
**CASACION Nº 69-2016**  
**LIMA**

norma es una forma de violarla”<sup>5</sup>. En el mismo sentido, el autor Manuel Sánchez-Palacios enuncia que se presenta cuando: “El Juez ha elegido la norma pertinente, pero se ha equivocado sobre su significado, y por una interpretación defectuosa le da un sentido o alcance que no tiene”<sup>6</sup>.

**DÉCIMO SEXTO:** Consecuentemente, teniendo en cuenta que la sentencia de vista señala que en el presente caso no se configura la causal de nulidad por objeto física o jurídicamente imposible, ni el fin ilícito, porque de la interpretación de los artículos 971 y 978 del Código Civil, es factible concluir que es “jurídicamente posible los actos de disposición sin el consentimiento de todos los copropietarios, tanto más, si nuestro ordenamiento no prohíbe la celebración de transferencias de bienes total o parcialmente ajenos”, conforme se desprende de los considerando noveno, décimo y undécimo; en primer lugar, se debe concluir que se encuentra comprobado que la norma denunciada resulta aplicable para resolver la presente causa; y, en segundo lugar, se debe verificar el contenido normativo que se desprende, no solo de la norma denunciada, sino también del artículo 978 del Código Civil, porque la decisión adoptada deriva del análisis e interpretación de ambas normas.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que, en relación al artículo 971 del Código Civil<sup>7</sup>, se puede identificar que dicha norma se encuentra dentro del “Capítulo Quinto: Copropiedad”, y el “Subcapítulo I: Disposiciones Generales”, que permite determinar que forma parte de las disposiciones generales que regulan la copropiedad. Asimismo, dentro de su alcance normativo se aprecia que expresa la forma cómo deben adoptarse los acuerdos cuando se trata de un bien común; exponiendo en el inciso 1) que debe existir acuerdo unánime de los copropietarios cuando pretendan disponer, gravar o arrendar el bien común, darlo en comodato o introducir de modificaciones; por otro lado, en el inciso 2) señala que solo se requerirá de mayoría absoluta, para los actos de

<sup>5</sup> CARRION LUGO, Jorge. “El Recurso de Casación en el Perú”. Volumen I. 2º Edición. Editora Jurídica GRIJLEY, Lima, 2003. Pág. 218.

<sup>6</sup> SANCHEZ-PALACIOS PAIVA, Manuel. “El Recurso de Casación Civil. Praxis”. Cultural Cuzco S.A. Editores. Lima, 1999. Pág. 63.

<sup>7</sup> **Decisiones sobre el bien común**

**Artículo 971.-** Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:

1.- Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él.  
2.- Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas.  
En caso de empate, decide el juez por la vía incidental.



**SENTENCIA  
CASACION N° 69-2016  
LIMA**

administración ordinaria, precisando que los votos se computan por el valor de las cuotas; y en caso de empate, corresponderá al Juez decidirlo en la vía incidental. Por consiguiente, se verifica que esta norma es clara en cuanto al supuesto que regula: decisiones sobre el bien común.

**DÉCIMO OCTAVO:** Por su parte, el artículo 978 del Código Civil, que también se encuentra dentro del “Capítulo Quinto: Copropiedad”, pero asignado al “Subcapítulo II: Derechos y obligaciones de los copropietarios”, establece que: “Si un copropietario practica sobre todo o parte de un bien, acto que importe el ejercicio de propiedad exclusiva, dicho acto sólo será válido desde el momento en que se adjudica el bien o la parte a quien practicó el acto”. Por ende, coincidiendo con el autor Moisés Arata Solís este artículo “(...) sólo persigue regular como es que el acto practicado llega a adquirir eficacia por la ulterior participación que celebran los copropietarios, porque la eficacia del mismo para producir el efecto práctico perseguido no es consecuencia de lo establecido en dicho artículo sino de la falta de poder de disposición suficiente sobre el derecho colectivo que se deduce de la aplicación del artículo novecientos setenta y uno. Para probar este aserto, basta imaginar que el artículo novecientos setenta y ocho no existiese para deducir que, igualmente, seguiríamos predicando la eficacia del negocio por aplicación del artículo novecientos setenta y uno”<sup>8</sup>

**DÉCIMO NOVENO:** Del mismo modo, la Casación N° 4410-2006 La Libertad dejó establecido que: “Si un copropietario practica sobre todo o parte de un bien un acto que importe el ejercicio de propiedad un acto que importe el ejercicio de propiedad exclusiva (es decir, si actúa como si fuera el único copropietario), dicho acto sólo será válido desde el momento en que a dicho propietario se le adjudique el bien o parte de él, por así normarlo el artículo novecientos setenta y ocho del mismo cuerpo normativo, y en tanto ello no suceda no hay lugar a considerar válido un acto de tal naturaleza. La relación entre el artículo novecientos setenta y uno inciso primero y el artículo novecientos setenta y ocho es igual a la que existe entre una regla y su excepción que la confirma y,

---

<sup>8</sup> ARATA SOLIS, Moisés. (2003). Validez de Actos de Propiedad Exclusiva. En Código Civil comentado por los Cien Mejores Especialistas. Primera Edición. Lima - Perú: Gaceta Jurídica. Pág. 517.



**SENTENCIA  
CASACION Nº 69-2016  
LIMA**

en tal sentido, debe concluirse que la venta del bien común requiere para su validez necesariamente de la conformidad de todos los copropietarios, y si uno de ellos ha dispuesto del mismo sin asentimiento de los demás, tal acto no será válido mientras no se produzcan los supuestos contemplados en el artículo novecientos setenta y ocho”<sup>9</sup>

**VIGÉSIMO:** En virtud de lo expuesto, podemos concluir que si bien, como regla general y por disposición del artículo 971 inciso 1 del Código Civil se exige el acuerdo unánime de todos los copropietarios del bien común para poder disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él; cierto es también, que el artículo 978 del Código Civil ha previsto, como excepción, que en caso de que cualquiera de los copropietarios realice actos que importen el ejercicio de la propiedad exclusiva sobre todo o parte de un bien, dicho acto solo tendrá validez desde el momento en que se le adjudique el bien o la parte del mismo, y mientras ello no suceda no tendrá ningún efecto; por lo que, debe entenderse que el acto de disposición exclusiva realizado por uno de los copropietarios solo será válido desde el momento en que la parte o totalidad del bien que ha dispuesto le sea adjudicado, y en tanto ello no suceda no hay lugar a considerar válido un acto de tal naturaleza.

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Por consiguiente, se puede establecer que la conclusión a la que arriba la Sala Superior proviene de la interpretación conjunta de los artículos 971 y 978 del Código Civil, por cuanto indica que los actos de disposición del bien común deben adoptarse por unanimidad, y excepcionalmente, se permite que uno de los copropietarios pueda disponer del bien o parte de él sin el consentimiento de los demás, precisando que dicho acto solo será válido desde el momento en que a dicho propietario le sea adjudicado el bien o parte de él; supuesto dentro del cual se encuentra el caso de autos, toda vez, que el vendedor (demandado) Teodoro Rumaldo Caycho Lizano transfirió parte del bien, uno punto seiscientos cincuenta hectáreas (1.650 hectáreas), sin el consentimiento de los demás coherederos (demandantes), predio rústico que comprende un total de trece hectáreas dos

---

<sup>9</sup> TORRES VÁSQUEZ, Anibal. (2016). Código Civil: Comentarios y jurisprudencia, concordancia, antecedentes, sumillas y legislación comparada - Tomo II. Lima - Perú: IDEMSA. Pág. 603.



**SENTENCIA  
CASACION Nº 69-2016  
LIMA**

mil seiscientos metros cuadrados (13 hectáreas 2,600 metros cuadrados), conforme se encuentra descrito en el considerando séptimo de la presente sentencia; razón por la cual determina que en el presente caso no se han configurado los supuestos de nulidad relativos al objeto física y jurídicamente imposibles y fin ilícito. Siendo ello así, al verificarse que la sentencia de vista recurrida no incurre en la interpretación errónea del artículo 971 del Código Civil, pues como se observa se sustenta en la interpretación conjunta con el artículo 978 del Código Civil, corresponde **desestimarse** este extremo del recurso y, por consiguiente declararse infundado el recurso de casación formulado por Carlos Vicente Caycho Lizano.

**IV.- DECISIÓN:**

Por tales consideraciones, Declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Carlos Vicente Caycho Lizano, de fecha nueve de diciembre de dos mil quince, obrante a fojas tres mil veintiuno; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veinticuatro de setiembre de dos mil quince, obrante a fojas dos mil novecientos noventa y ocho; y **DISPUSIERON** publicar la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por Carlos Vicente Caycho Lizano y otros contra Teodoro Rumaldo Caycho Lizano y otro, sobre Nulidad de acto jurídico; y los devolvieron.

**Juez Supremo Ponente: Vinatea Medina.**

**SS.**

**WALDE JÁUREGUI**

**CHUMPITAZ RIVERA**

**VINATEA MEDINA**

**RUEDA FERNÁNDEZ**

**TOLEDO TORIBIO**