

recurso de casación interpuesto en autos, es menester precisar que al emitirse el auto de calificación obrante a fojas treinta y dos, su fecha cinco de agosto del año dos mil nueve, se ordenó que se oficiara al Juzgado correspondiente, a fin de que remita a esta Sala Suprema, copias certificadas del proceso penal número cuatro mil treinta y ocho – dos mil seis, sobre delito contra el patrimonio y contra la administración de justicia; en tal sentido, el Tercer Juzgado Penal Liquidador de Arequipa de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, ha remitido las copias solicitadas que obran de fojas sesenta y ocho a ciento sesenta y tres, del presente cuadernillo de casación; **Quinto.-** Del examen de las copias precitadas se advierte que mediante sentencia emitida por el tercer Juzgado Penal Liquidador de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, su fecha diecinueve de noviembre del año dos mil ocho, obrante en copia a fojas ciento veintidós, se ha declarado a Francis María Eugenia Zegarra Tejada autora de los delitos contra el patrimonio en la modalidad de defraudación, en agravio de Alex Alberto Cornejo Morón, Juana Irene Morón Turpo y contra la administración de justicia, en agravio del Estado. Asimismo, a fojas ciento cuarenta consta que la Tercera Sala Penal Liquidadora de Arequipa de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, ha confirmado la apelada mediante sentencia de vista de fecha primero de junio del año dos mil nueve, cuya copia obra a fojas ciento cincuenta y uno; de igual modo, a fojas ciento cincuenta y uno, consta que el recurso de nulidad interpuesto ha sido declarado improcedente; finalmente, a fojas ciento cincuenta y tres, obra copia del recurso de queja formulado contra esta última resolución. En tal sentido, de la razón emitida por Relatora de esta Sala Suprema se advierte que la precitada queja ha sido declarada infundada por la Sala Penal Transitoria de esta Suprema Corte; en consecuencia, la sentencia emitida por la Tercera Sala Penal Liquidadora de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, ha adquirido la calidad de cosa juzgada, de conformidad con el artículo ciento veintitrés del Código Procesal Civil; **Sexto.-** En tal orden de ideas, de lo anteriormente expuesto se infiere que, tal como lo estableciera el *Ad quem* en la sentencia de vista ahora impugnada, ha quedado acreditado que la demanda de autos ha inobservado la exigencia del artículo diez punto uno del la Ley número veintisiete mil doscientos ochenta y siete, por cuanto el título valor ha sido llenado en blanco; cabe precisar que la exigencia referida a que los demandados Alex Alberto Cornejo Morón y Juana Irene Morón Turpo presenten los documentos donde consten los acuerdos transgredidos por la demandante, establecido por el artículo diecinueve, inciso f, de la Ley número veintisiete mil doscientos ochenta y siete, está plenamente satisfecha por el contenido de las sentencias emitidas en el proceso penal número cuatro mil treinta y ocho – dos mil seis anteriormente glosadas, las cuales han establecido que Francis María Eugenia Zegarra Tejada llenó la letra puesta a cobro por un monto dinerario que no fue otorgado a los demandados Alex Alberto Cornejo Morón y Juana Irene Morón Turpo; **Séptimo.-** Por consiguiente, las denuncias formuladas por la recurrente, sustentadas en la vulneración del principio de motivación de las resoluciones judiciales, así como del principio de valoración de los medios probatorios, carecen de eficacia alguna para desvirtuar los fundamentos de la sentencia impugnada, puesto que en modo alguno pueden modificar el sentido del fallo emitido por las instancias de mérito. Por las consideraciones expuestas y de conformidad con lo dispuesto por el artículo trescientos noventa y siete del Código Procesal Civil, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Francis María Eugenia Zegarra Tejada, a fojas setecientos ochenta y dos; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista obrante a fojas setecientos setenta y uno, su fecha treinta de enero del año dos mil nueve, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que confirma la sentencia apelada de fojas seiscientos treinta y uno, su fecha veinticinco de junio del año dos mil ocho, que declara fundadas las contradicciones e improcedente la pretensión demandada; **CONDENARON** a la recurrente al pago de una multa ascendente a dos Unidades de Referencia Procesal, así como al pago de las costas y costos originados en la tramitación del presente recurso; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por Giovanni Martín Matos Palza y otra contra Alex Alberto Cornejo Morón y otra, sobre Obligación de Dar Suma de Dinero; y, los devolvieron. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.- SS. TICONA POSTIGO, PALOMINO GARCIA, MIRANDA MOLINA, SALAS VILLALOBOS, ARANDA RODRÍGUEZ

1948-30



**Nº 1748-2009 CUSCO.** Nulidad de Acto Jurídico. Lima, veintidós de marzo del año dos mil diez.- **LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número mil setecientos cuarenta y ocho – dos mil nueve, en Audiencia Pública de la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia; **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por Bertha Huamaní Cusihuamán de Huamán mediante escrito de fojas cuatrocientos veintitrés, contra la sentencia de vista emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco, de fojas trescientos nueve, su fecha treinta y uno de marzo del año dos mil nueve, la cual revoca la sentencia apelada de fojas ciento setenta y uno, que declara infundada la demanda, con lo demás que contiene, y reformándola, declaró fundada la citada demanda y, en consecuencia, nulo y sin valor alguno el acto jurídico y la Escritura Pública que lo contiene de fecha veintisiete de setiembre del año mil novecientos noventa y siete, mediante el cual Matilde Ancelma Gutiérrez Valverde Viuda de Cruz vende a los demandados

David Juan Huamán Hanco y Bertha Huamaní Cusihuamán de Huamán el cincuenta por ciento del inmueble *sub litis*; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Que, el recurso de casación fue declarado procedente por resolución de fecha veintiuno de agosto del año dos mil nueve, por las causales previstas en los incisos primero, segundo y tercero del artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, en virtud de lo cual la recurrente denuncia: **a) La interpretación errónea del artículo novecientos setenta y uno del Código Civil**, dicha norma establece que las decisiones sobre el bien común se adoptarán por unanimidad cuando se trata, entre otros, de disponer del bien. La Sala Superior ha concluido que, al celebrarse el acto jurídico cuestionado, se ha contravenido la referida norma imperativa; sin embargo, dicha norma no ha sido objeto de una interpretación sistemática, pues, la misma debió ser concordada con el artículo novecientos setenta y ocho del Código Civil, la cual señala 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; lo que quiere decir, que el acto será inválido sólo desde el momento en que no se adjudica el bien o parte de él a quien lo celebró; esto es, luego de realizada la división y partición correspondiente; siendo que en el presente caso no existe división y partición que haya determinado, qué parte del bien le corresponde a cada copropietario; por tanto, no se puede sostener que la venta realizada a su favor sea nula, pues, podría darse el caso de que al hacerse la división y partición, el lugar que ocupa coincide con la parte a asignarse a quien practicó el acto de disposición; **b) La inaplicación del artículo novecientos setenta y ocho del Código Civil**, pues el citado dispositivo legal contiene una condición que supedita la eficacia del acto jurídico celebrado por uno de los copropietarios; por lo tanto, debió aplicarse al caso de autos, manteniéndose la validez del acto jurídico celebrado, supeditándose a la posterior división y partición que adjudique a cada propietario su correspondiente porción respecto del inmueble *sub litis*; y, al no haberse aplicado la mencionada norma, la Sala Superior no sólo vulnera el derecho de propiedad de los demandados, los cuales actuaron en calidad de compradores, sino también se irroga una facultad legislativa que no tiene, al reformar a su arbitrio la norma legal existente; y, **c) La contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso**, por cuanto la sentencia impugnada vulnera el inciso tercero del artículo ciento treinta y nueve de la Constitución Política del Estado, concordante con el inciso tercero del artículo ciento veintidós del Código Procesal Civil, pues no se ha cumplido con el deber de fundamentar el motivo por el cual se pronuncia amparando la demanda, si no existe conexión lógica entre los hechos y el peticitorio, pues en la demanda se señala que se ha incurrido en causal de nulidad, y sin embargo, se reclama el precio pagado, lo cual implica otorgarle validez al acto jurídico cuestionado, con lo que se estaría incurriendo en una implícita contradicción que descalifica la demanda. Asimismo, la Sala Superior no ha valorado debidamente la mala fe incurrida entre los demandantes y la demandada Matilde Ancelma Gutiérrez Valverde, hecho que se advierte de las mentiras manifiestas contenidas en la demanda y del concierto existente en la defensa de las personas antes mencionadas, pues, tanto el estilo y las formalidades de la demanda y de la contestación de la misma son iguales, excepto por la firma del abogado. Agregando finalmente que, a pesar de existir motivación en la sentencia impugnada, ella deviene en aparente, pues, se ha omitido la respectiva motivación sobre los hechos contenidos en la demanda, los cuales fueron cuestionados oportunamente por la recurrente, y asimismo ha inobservado el principio de unidad del material probatorio, pues los medios de probanza forman una unidad y como tal, deben ser examinados y valorados por el Juzgado; **y, CONSIDERANDO: Primero.-** Que, aparece de autos que los hermanos Gregorio y Leonarda Cruz Gutiérrez interponen demanda para efectos de que se declare la nulidad de la Escritura Pública de Compra-venta de Inmueble Urbano de fecha veintisiete de setiembre del año mil novecientos noventa y siete, mediante la cual su madre Matilde Ancelma Gutiérrez Valverde Viuda de Cruz vendió a favor de David Juan Huamán Hanco y Bertha Huamaní Cusihuamán de Huamán, ciento diez metros cuadrados del inmueble sito en la Manzana N Lote Diez del Pueblo Joven Manco Cápac, distrito de Santiago, Provincia y Departamento del Cusco, de doscientos cincuenta metros cuadrados de extensión. Sostienen que el inmueble matriz fue adquirido por la sociedad conyugal conformada por Andrés Cruz Colque y Matilde Ancelma Gutiérrez Valverde, pero al fallecimiento de aquél, y antes de que se inicie el trámite de sucesión intestada (el cual tuvo lugar recién en el año dos mil cinco), su madre procedió a la venta del área de terreno antes indicada por una suma irrisoria, sin la participación en dicha venta de todos los herederos, incluyendo a los suscritos y sus hermanos, motivo por el cual la venta es nula en todos sus extremos, pues no existe manifestación de voluntad de todos los copropietarios y ante la imposibilidad jurídica de disponer de un bien indiviso; **Segundo.-** Que, al expedir sentencia en primera instancia, el Juez de la Causa declaró infundada la demanda, por cuanto: **i)** El acto jurídico cuestionado se ha celebrado el veintisiete de setiembre del año dos mil siete, esto es, a los once años, nueve meses y veintisiete días de la muerte de Andrés Cruz Colque, la cual tuvo lugar el treinta de noviembre del año mil novecientos ochenta y cinco, encontrándose fenecido desde esa fecha el régimen de la sociedad de gananciales; entonces, quiere decir que queda plenamente acreditado que la vendedora, al celebrar el acto jurídico cuestionado, no ha dispuesto de un bien ganancial; **ii)** Al momento de realizarse la venta del bien por la demandada Matilde Ancelma Gutiérrez

Valverde, dicho bien era parte de una copropiedad, siendo por ello aplicable lo dispuesto en el artículo novecientos setenta y siete del Código Civil, el cual señala que cada copropietario puede disponer de su cuota ideal; **iii)** De acuerdo a las normas hereditarias contenidas en el artículo ochocientos dieciocho del Código Civil, todos los hijos tienen iguales derechos sucesorios respecto de sus padres, norma congruente con la contenida en el artículo ochocientos veintidós del acotado Código Civil, el cual señala que, el cónyuge concurrente con hijos o con otros descendientes del causante, hereda una parte igual a la de un hijo. Entonces sobre el bien litigioso, se presenta una relación de copropiedad entre quienes tienen derechos hereditarios, respecto de la parte perteneciente al causante y la perteneciente a la cónyuge superviviente, presentándose la figura contemplada en el artículo ochocientos cuarenta y cuatro del Código Civil, el cual señala que si hay varios herederos, cada uno de ellos es propietario de los bienes de la herencia, en proporción a la cuota que tenga derecho a heredar, rigiéndose dicha indivisión hereditaria por las disposiciones relativas a la copropiedad; **Tercero.-** Que, apelada que fuera esta decisión, la Sala Superior revocó la sentencia apelada y, reformándola, declaró fundada la demanda y, en consecuencia, nulo y sin valor alguno el acto jurídico y la Escritura Pública que lo contiene de fecha veintisiete de setiembre del año mil novecientos noventa y siete, por cuanto: **i)** La Ley de modo expreso dispone, que al fenecimiento de la sociedad de gananciales, se procede de inmediato al inventario valorizado de los bienes que formaban parte de dicha sociedad. También prevé que, luego de efectuado el inventario de dichos bienes, se procede a su liquidación, la cual consiste en el pago de las obligaciones y cargas sociales además del reintegro de los bienes propios a los cónyuges, esto en caso de quedare saldo. Entonces, conforme a ley, sólo son gananciales de los ex cónyuges, los remanentes que hayan quedado luego de la liquidación de la sociedad de gananciales, los cuales se dividen por mitades, y si hubiese fallecido uno de ellos, entre el superviviente y los hijos. La ley también indica que la legítima del cónyuge superviviente, además, de lo que le corresponde por gananciales, tiene una cuota igual a la de cualquier hijo heredero; **ii)** El artículo novecientos setenta y uno inciso primero del Código Civil ha establecido de modo expreso que, para disponer bienes sujetos a la copropiedad, se requiere el concurso de todos los copropietarios; por lo tanto, bastará que uno de ellos, no interviniente en el acto de disposición pueda frustrar los efectos de dicho acto; **iii)** Los actos de uno o alguno de los copropietarios que importen el ejercicio de propiedad exclusiva aludida en el artículo novecientos setenta y ocho del Código Civil sólo deben tratarse de actos de disposición jurídica y no de actos de disposición material, en razón a lo previsto en el artículo novecientos setenta y siete del mismo Código, el cual indica que el copropietario sólo puede disponer de su cuota ideal; **iv)** En el caso concreto, no sólo ha existido una disposición meramente jurídica, sino que se ha producido una disposición física material de parte de Matilde Ancelma Gutiérrez Valverde Viuda de Cruz, al transferir ciento diez metros cuadrados de un total de doscientos cincuenta metros cuadrados que integran el bien *sub litis*, fijando inclusive los perímetros, sin haber existido división o partición del bien en referencia; **v)** El Tribunal no niega que a la demandada Matilde Ancelma Gutiérrez Valverde Viuda de Cruz, no sólo le correspondía el cincuenta por ciento de los derechos y acciones del inmueble *sub litis*, sino uno mayor, porque debía adicionarse una porción más, semejante a la de un hijo; sin embargo, al desconocerse si la sociedad fenecida tenía obligaciones y/o cargas que pagar en la liquidación respectiva, no resulta de hecho cierto que le correspondía ese porcentaje. En todo caso, asumiendo que el inmueble era el único bien adquirido dentro de la sociedad de gananciales y luego éste pasó al régimen de copropiedad para su disposición (en este caso parcial), se requería del concurso de todos los copropietarios, y al no haber prestado éstos su consentimiento, se ha contravenido la norma imperativa contenida en el artículo novecientos setenta y uno del Código Civil, motivo por el cual el acto jurídico celebrado deviene en nulo; dejando a salvo las construcciones levantadas por los demandados sobre dicho predio, y demás derechos, para que los hagan valer en la vía correspondiente; **Cuarto.-** Que, existiendo denuncias por vicios *in iudicando* e *in procedendo*, corresponde verificar primero si se ha configurado o no esta última causal, pues en caso de ser estimada, se dispondría el reenvío de la causa al estadio procesal correspondiente, impidiendo de esta manera que sea factible el análisis de las normas materiales en las que se sustenta o debió sustentarse la resolución recurrida; **Quinto.-** Que, al formular la causal de contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso (acápites **c**), la recurrente sostiene, en primer lugar, que no se debió amparar la demanda porque no existe conexión lógica entre los hechos y el petitorio, pues por un lado se solicita la nulidad del acto jurídico y por otro se cuestiona el precio pagado por el bien; sin embargo, es de advertirse que este cuestionamiento, además de no haber sido alegado por la recurrente en la etapa postulatoria, carece de asidero alguno, pues, la pretensión demandada es expresa, clara y precisa y además se sustenta en la nulidad del acto jurídico por falta de manifestación de voluntad de los copropietarios y en la imposibilidad jurídica del objeto, ya que en ningún momento los actores pretenden el pago de una suma mayor por concepto del precio, y la cita relativa al precio de venta del inmueble es sólo referencial. En segundo lugar, la recurrente sostiene que no se ha valorado la mala fe de los demandantes y de la demandada Matilde Ancelma Gutiérrez Valverde, la cual se acreditaría con el hecho de haber presentado esta última su escrito de contestación de la demanda en un estilo y forma similares a los de la demanda, variando sólo la firma del

abogado; no obstante, tal afirmación es a todas luces insuficiente para inferir la existencia de mala fe o connivencia entre las partes, si es que no se sustentan en otras pruebas las cuales corroboren tales hechos. Finalmente, la recurrente alega la falta de motivación de la sentencia al no haberse pronunciado sobre los hechos detallados en la demanda y no haber valorado en forma conjunta los medios probatorios, sin embargo no se precisan cuáles serían las cuestiones fácticas no abarcadas en la fundamentación de la sentencia de vista, ni cuáles serían los medios probatorios no valorados, cuyos alcances y mérito sean trascendentes a tal punto que pudieran incidir en el sentido de la decisión adoptada; razones por las cuales la causal procesal descrita no merece ser amparada, correspondiendo a este Tribunal pronunciarse sobre las causales materiales invocadas en casación; **Sexto.-** Que, existe interpretación errónea de una norma de derecho material cuando los hechos establecidos por el Juzgador guardan relación de similitud con los supuestos fácticos de una norma jurídica determinada, pero que al realizar la actividad hermenéutica dicho Juzgador yerra al establecer el alcance y sentido de aquella norma, es decir, incurre en error al instaurar su verdadera voluntad objetiva; **Séptimo.-** Que, el inciso primero del artículo novecientos setenta y uno del Código Civil, al regular respecto a las decisiones sobre el bien común en el régimen de copropiedad, establece que las mismas se adoptarán por unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él. En primer lugar, debe tenerse en cuenta que el objeto de un acto jurídico es posible o viable cuando no es repudiado por el ordenamiento jurídico, o dicho de otra forma, cuando la ley ampara su celebración. *Verbi gratia*, tratándose de la celebración de una compraventa, se entiende que la parte que actúa como vendedor de un bien interviene en su calidad de propietario del mismo; esto es, vendemos lo que se encuentra incorporado a nuestra esfera de dominio, eso es lo legal; por lo tanto, la venta de un bien ajeno está tipificada como delito de estelionato en el inciso cuarto del artículo ciento noventa y siete del Código Penal. En ese orden de ideas, la imposibilidad jurídica del objeto se identifica, a su vez, con la ilicitud del objeto (aunque en la realidad no jurídica o antijurídica sea posible) y esto, a su vez, acarrea la nulidad del acto jurídico conforme a lo normado en el artículo quinto del Título Preliminar del Código Civil (Torres Vázquez, Aníbal. Acto Jurídico. Segunda Edición, Lima, IDEMSA, dos mil uno; página doscientos treinta y siete); **Octavo.-** Que, es cierto que nuestro ordenamiento civil no prohíbe la venta de un bien que no pertenece al vendedor (un bien parcialmente ajeno), pues así lo deja entrever el legislador al regular la existencia de esta clase de venta en el artículo mil quinientos treinta y nueve del Código Civil; sin embargo, tampoco puede afirmarse que abiertamente lo autorice o permita, pues, sólo concibe su existencia relativa siempre cuando el comprador no hubiera conocido que el bien fuera ajeno (es decir, sólo en caso de ausencia de dolo), ni impide que el verdadero propietario (tercero en dicha transferencia) pueda ejercitar las acciones pertinentes para obtener la nulidad del acto jurídico así celebrado, en detrimento de su patrimonio; **Noveno.-** Que, viene a ser un caso particular la venta de cuotas ideales dentro de un régimen de copropiedad; ello porque la copropiedad genera dos derechos: uno, para el copropietario singular respecto de la cuota que le corresponde, y otro, en relación al bien común, que es limitado, y respecto del cual no podrá efectuar actos que importen propiedad exclusiva (Arias Schreiber Pezet, Max y Cárdenas Quiroz, Carlos. Exégesis del Código Civil Peruano de Mil Novecientos Ochenta y Cuatro. Lima, Gaceta Jurídica, mil novecientos noventa y ocho; página ochenta y siete. También, Ramírez Cruz, Eugenio M. Tratado de Derechos Reales; Tomo Segundo. Tercera Edición, Lima, Editorial Rhodas, dos mil siete; páginas quinientos treinta y dos y quinientos treinta y tres). El artículo novecientos setenta y uno inciso primero del Código Civil establece que las decisiones sobre el bien común deben adoptarse por unanimidad para disponer, gravar, arrendar, dar en comodato o introducir modificaciones en él; en tal sentido, bastará que cualquiera de los copropietarios se oponga a la celebración de un acto de disposición sobre el bien para que éste no se concrete. Si un copropietario practica sobre todo o parte de un bien un acto que importe el ejercicio de propiedad exclusiva (es decir, si actúa como si fuera el único propietario), 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 Código antes citado, 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 del Código Civil es igual a la existencia de una regla y su excepción que la confirma y, 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 de dicho bien sin el asentimiento de los demás, tal acto no será válido mientras no se produzcan los supuestos contemplados en el artículo novecientos setenta y ocho del Código antes citado. A decir de Moisés Arata Solís: *"En realidad el artículo novecientos setenta y ocho sólo persigue regular cómo es que el acto practicado llega a adquirir eficacia por la ulterior partición que celebran los copropietarios, porque la ineficacia 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 ineficacia del negocio por aplicación del artículo novecientos setenta y uno."* (Validez de Actos de Propiedad

Exclusiva. En: Código Civil Comentado por los Cien Mejores Especialistas. Primera Edición, Lima, Gaceta Jurídica, dos mil tres; página quinientos diecisiete); **Décimo.-** Que, como puede advertirse, las limitaciones que establece la ley respecto del bien común han sido reguladas para armonizar con el orden público y evitar de esta manera que los actos del condómino puedan perjudicar a los demás copropietarios. Al respecto, Max Arias Schreiber Pezet y Carlos Cárdenas Quiroz han señalado lo siguiente: *“Tal como lo expresáramos en ‘Luces y Sombras del Código Civil’, página doscientos treinta y siete, es exacta la crítica hecha por Lucrecia Maisch Von Humboldt cuando expresaba que se había omitido el derecho preferencial de los otros copropietarios para evitar la venta a terceros y que ha existido olvido o inadvertencia, pues se trata de un derecho consagrado por la doctrina universal y por todos los Códigos, incluido el Código Peruano de mil novecientos treinta y seis Agregáramos que el artículo novecientos ochenta y nueve confiere en cambio el derecho de preferencia para evitar la subasta y no se comprende la razón por la que no se permite el derecho de preferencia para evitar la venta de los bienes comunes a terceros en forma irrestricta.”* (Exégesis del Código Civil Peruano de Mil Novecientos Ochenta y Cuatro; Tomo Quinto, páginas ciento cuatro y ciento cinco); **Décimo Primero.-** Que, en el caso concreto, tenemos a la heredera de una cuota ideal (no determinada por división o partición) que ha dispuesto o vendido físicamente ciento diez metros cuadrados del inmueble indiviso de mayor extensión, con los linderos y medidas perimétricas detalladas específicamente a fojas catorce y vuelta, del que no era propietaria exclusiva, siendo éste un objeto del cual jurídicamente no podía disponer, por no ser titular del mismo y por impedimento establecido en la ley, específicamente en el artículo novecientos setenta y uno inciso primero del Código Civil, según el cual requería del asentimiento de los demás copropietarios, razón por la cual asiste a los demandantes y coherederos perjudicados el derecho para solicitar la nulidad del acto jurídico de compraventa por imposibilidad jurídica del objeto y por falta de manifestación de voluntad, más aún si se tiene en cuenta que se trata de un bien de una sucesión cuya división y partición no ha sido acreditada, no siendo la finalidad de este proceso establecer cuál sería la cuota ideal que le hubiere correspondido al vendedor, razón por la cual la primera causal material, sintetizada en el acápite a), debe ser desestimada; **Décimo Segundo.-** Que, de otro lado, la causal de inaplicación de una norma de derecho material se configura cuando, no obstante existir una relación de identidad o pertinencia de la norma con los hechos establecidos como probados, el Juez no la aplica, resolviendo el conflicto de intereses de manera contraria a los valores y fines del derecho; **Décimo Tercero.-** Que, como ya se ha referido anteriormente al absolver la causal de interpretación errónea de una norma material, el artículo novecientos setenta y ocho del Código Civil contiene una excepción a la regla principal establecida con claridad en el artículo novecientos setenta y uno inciso primero del Código Civil, pues la disposición del bien común por uno de los copropietarios sólo será válida desde el momento en que a dicho propietario se le adjudique el bien o parte de él, y en tanto ello no suceda no hay lugar a considerar válido un acto de tal naturaleza. Reiteramos 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 total o parcialmente del mismo sin asentimiento de los demás, tal acto no será válido, salvo que se produzcan los supuestos contemplados en el citado artículo novecientos setenta y ocho. Ello no quiere decir que los copropietarios tengan proscrito el derecho a recurrir al Órgano Jurisdiccional para solicitar la nulidad del acto jurídico de disposición del bien común, sino que únicamente tendrán vedada dicha posibilidad en caso de adjudicación del bien o parte de él al copropietario que practicó el acto. Nuevamente citando a Moisés Arata Solís, en cuanto a los alcances de la norma citada: *“Diríamos que los destinatarios del mensaje contenido en el artículo novecientos setenta y ocho son dos: las partes en el negocio celebrado, a las cuales se les dice la forma en que el mismo puede alcanzar el efecto práctico que perseguían, y los demás copropietarios a quienes implícitamente se les dice que mientras no ocurra una partición con los resultados que allí se indican, el negocio celebrado por su condómino no tiene ninguna incidencia sobre la titularidad que les corresponde respecto del derecho colectivo.”* (Obra Citada; página quinientos diecisiete); por ello, siguiendo esta lógica de razonamiento, no se advierte cómo es que la aplicación del artículo novecientos setenta y ocho del Código Civil pueda tener relevancia en la probanza de los hechos expuestos en autos, pues, no se ha acreditado que a la copropietaria Matilde Ancelma Gutiérrez Valverde se le hubiera adjudicado vía división y partición la parte del bien indiviso vendido por ella; razones por las cuales la segunda causal material descrita en el acápite b) también debe ser desestimada; **Décimo Cuarto.-** Que, siendo así, al no configurarse ninguna de las causales alegadas, el recurso de casación debe desestimarse y proceder conforme a lo dispuesto en los artículos trescientos noventa y siete, trescientos noventa y ocho y trescientos noventa y nueve del Código Procesal Civil; fundamentos por los cuales, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Bertha Huamani CusiHuamán de Huamán mediante escrito de fojas cuatrocientos veintitrés; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas trescientos nueve, su fecha treinta y uno de marzo del año dos mil nueve; **CONDENARON** a la recurrente al pago de una multa ascendente a una Unidad de Referencia Procesal, así como al pago de las costas y costos originados por la tramitación del presente recurso; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; bajo

responsabilidad; en los seguidos por Gregorio Cruz Gutiérrez y Otra contra Matilde Ancelma Gutiérrez Valverde Viuda de Cruz y Otros; sobre Nulidad de Acto Jurídico; y los devolvieron. Ponente Señor Ticona Postigo, Juez Supremo.- SS. TICONA POSTIGO, PALOMINO GARCÍA, MIRANDA MOLINA, SALAS VILLALOBOS

**EL VOTO EN MINORÍA DE LA SEÑORA JUEZ SUPREMO ARANDA RODRÍGUEZ, ES COMO SIGUE: CONSIDERANDO:**

**Primero.-** Habiéndose declarado **procedente** el recurso por causal de error material y procesal respectivamente, debe analizarse en primer lugar la causal procesal, pues debido a su naturaleza y a los efectos que produce, si mereciera amparo carecería de objeto pronunciarse respecto a la causal sustantiva; **Segundo.-** Examinado el presente proceso para determinar si se han infringido las normas invocadas en los términos denunciados, es del caso efectuar las siguientes precisiones: **I.-** Los demandantes Gregorio Cruz Gutiérrez y Leonarda Cruz Gutiérrez, por su propio derecho y a nombre de sus poderdantes, interponen demanda de nulidad de acto jurídico, la cual dirigen contra Matilde Ancelma Gutiérrez Valverde viuda de Cruz, en calidad de vendedora y contra la sociedad conyugal conformada por David Juan Huamán Hanco y Bertha Huamani CusiHuamán de Huamán, a efecto que se declare la nulidad de la escritura pública de compraventa de fecha veintisiete de setiembre del año mil novecientos noventa y siete, celebrada entre los demandados respecto del cincuenta por ciento del Lote diez de la Manzana número uno del Pueblo Joven Manco Cápac, transferencia que fue realizada sin el consentimiento de los actores pese a ser herederos legítimos de quien en vida fue su señor padre Andrés Cruz Colque y sin haber iniciado la acción judicial de declaratoria de herederos, promovida por la demandada Matilde Ancelma Gutiérrez Valverde en el año dos mil cinco; y menos de haberse practicado la división y partición de bienes; **II.-** El Cuarto Juzgado Civil del Cusco, mediante resolución de folios ciento setenta y uno, de fecha diecisiete de octubre del año dos mil ocho, declara infundada la demanda, y se sustenta en que al momento de la disposición de los derechos y acciones del bien por la demandada Matilde Ancelma Gutiérrez Valverde viuda de Cruz, éste era parte de una copropiedad por pertenecer por cuotas ideales a dos o más personas como lo señala el artículo 969 del Código Civil, siendo aplicable la facultad de disposición de las mismas a tenor de lo dispuesto en el artículo 977 del mismo cuerpo legal; **III.-** La resolución de vista obrante a folios trescientos nueve, revoca la resolución apelada, y reformándola, la declara fundada; en consecuencia nulo el acto jurídico de compraventa de fecha veintisiete de setiembre del año mil novecientos noventa y siete, por el cual Matilde Ancelma Gutiérrez Valverde viuda de Cruz vende a los compradores y codemandados Juan Huamán Hanco y su esposa, el cincuenta por ciento del lote sub materia; **Tercero.-** Respecto a la causal *in procedendo*, se invoca haberse vulnerado el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado y 122 inciso 3 y I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, relativo a una motivación aparente de la sentencia de segunda instancia, se aprecia de autos, que la Sala de mérito entre otros fundamentos concluye: *“(…) el Tribunal no niega la posibilidad que a la vendedora Matilde Ancelma Gutiérrez Valverde viuda de Cruz no sólo le correspondía el cincuenta por ciento de los derechos y acciones del citado inmueble, sino uno mayor, porque debía adicionarse una porción más, semejante a la de uno de sus hijos; sin embargo al desconocerse si la sociedad fenecida tenía obligaciones y/o cargas que pagar en la liquidación respectiva, no resulta de hecho cierto que le correspondía ese porcentaje. En todo caso, asumiendo que el bien inmueble referido era el único adquirido dentro de la sociedad de gananciales y que luego pasó al régimen de la copropiedad, para su disposición -en este caso- parcial, se requería del concurso de todos los copropietarios (...). Al no haber prestado su consentimiento todos los copropietarios del bien materia de transferencia y haber contravenido una norma imperativa (artículo 971 del Código Civil) el acto jurídico celebrado y el instrumento que lo contiene Escritura Pública de fecha veintisiete de setiembre del año mil novecientos noventa y siete, por la que la ahora demandada Matilde Ancelma Gutiérrez Valverde viuda de Cruz vende a los demandados cónyuges Juan Huamán Hanco y Bertha Huamani CusiHuamán, el cincuenta por ciento del lote de terreno (...) el área de ciento diez metros cuadrados, con un perímetro de cuarenta y dos milímetros, y linderos respectivos, deviene en nula”;* **Cuarto.-** El derecho a un debido proceso ha sido ampliamente determinado a través de abundante jurisprudencia expedida por el Tribunal Constitucional como la recaída en el Expediente número 4341-2007-HC/TC, de fecha cinco de octubre del año dos mil siete; la cual en su noveno fundamento, ha establecido: *“(…) Situación diferente son los casos en los que se pone de manifiesto una deficiente motivación de las resoluciones judiciales”;* respecto a este tema el Tribunal Constitucional ha establecido que: *“Uno de los contenidos del derecho al debido proceso es el derecho a obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones (...) ello garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen el proceso mental que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución”* (Expediente número 1230-2002-PHC/TC). A partir de lo expuesto en el presente fundamento se realizará el análisis de si la resolución materia del recurso, ha atentado el principio y deber de la motivación de las resoluciones judiciales, faltando al principio de congruencia [Resultado



agregado]; **Quinto.-** De lo expuesto, se determina que la resolución de vista no infringe las normas legales denunciadas en casación por contravención, al haber compulsado las instancias de mérito las pruebas aportadas por las partes, pretendiendo la impugnante cuestionar el criterio jurisdiccional asumido por el *Ad quem* lo cual no resulta viable a través de la causal denunciada; **Sexto.-** Habiéndose desestimado la causal por error *in procedendo* corresponde analizar las causales materiales relativas a la interpretación errónea del artículo 971 e inaplicación del artículo 978 del Código Civil; **Sétimo.-** El artículo 971' del Código Civil, señala los supuestos de hecho para la adopción de decisiones sobre el bien común, destacándose que para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir mejoras en él se requiere de la unanimidad de todos los copropietarios; en razón de ello puede afirmarse que dicha norma es aplicable, para los actos realizados por uno de los copropietarios que importen actos de propiedad exclusiva (es decir aquel copropietario que actúa como si fuera el único propietario), lo cual no ha sucedido en el caso de autos, pues conforme a lo expresado por el órgano de segundo grado, en el fundamento dos punto catorce de la sentencia recurrida, éste no niega que a la vendedora Matilde Ancelma Gutiérrez Valverde viuda de Cruz no sólo le correspondía el cincuenta por ciento de los derechos y acciones sobre el inmueble sub *júdice*, sino uno mayor, porque debía adicionarse una porción más, semejante a la de uno de sus hijos; asimismo ha afirmado que para disponer del bien necesitaba del concurso de todos los copropietarios, lo cual resulta contradictorio pues el Colegiado Superior no ha considerado que en el presente caso se está frente a la transferencia realizada por uno de los copropietarios respecto de su cuota ideal y no de la totalidad del bien; **Octavo.-** Dentro de ese orden de ideas, corresponde analizar tales hechos a la luz de lo dispuesto por el artículo 977<sup>2</sup> y no de los artículos 971 y 978 del Código Civil; por lo que en aplicación de la norma contenida en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que contiene el aforismo *iura novit curia*, el cual reconoce la necesaria libertad con la que debe contar el juez para subsumir los hechos alegados y probados por las partes dentro del tipo legal, libertad que subsiste aún en la hipótesis que los litigantes hubieran invocado la aplicabilidad de otras disposiciones. Como señala Peyrano: "(...) al juez le está vedado, dentro de un esquema procesal crudamente dispositivista, ser curioso respecto del material fáctico, pero puede y debe, emprender una búsqueda sin fronteras, tendiente a subsumir rectamente aquel dentro del ordenamiento normativo"<sup>3</sup>. En efecto conforme al artículo 977 del Código Civil, puede sostenerse que para llevar adelante el ejercicio de la facultad de disposición, el copropietario, al igual que el propietario individual de cualquier bien, puede actuar libremente, "(...) no necesitando el asentimiento, ni la aprobación de los demás copropietarios, porque se trata de su derecho autónomo de propiedad (...)"<sup>4</sup>; siendo este dispositivo legal el aplicable al supuesto de hecho materia del presente caso. Por tales consideraciones **MI VOTO** es porque se declare **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Bertha Huamani Cusihamán de Huamán mediante escrito obrante a folios cuatrocientos veintitrés; en consecuencia, **SE CASE** la resolución impugnada; se declare **NULA** la sentencia de vista de folios trescientos nueve, su fecha treinta y uno de marzo del año dos mil nueve; y **actuando en sede de instancia: SE CONFIRME** la resolución apelada de folios ciento setenta y uno, su fecha diecisiete de octubre del año dos mil ocho, que declara infundada la demanda; y **SE DISPONGA** se publique la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; bajo responsabilidad; en los seguidos por Gregorio Cruz Gutiérrez y otra contra Matilde Ancelma Gutiérrez Valverde Viuda de Cruz y otros sobre Nulidad de Acto Jurídico, y devuélvase.- S. ARANDA RODRIGUEZ

<sup>1</sup> Artículo 971.- Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:

<sup>2</sup> Artículo 977.- Disposición de la cuota ideal

Cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos.

<sup>3</sup> PEYRANO, Jorge, citado por Ledesma Narváez Marianella. "Comentarios al Código Procesal Civil". Lima: Ediciones Gaceta Jurídica. Tomo I, pp.67

<sup>4</sup> BELTRÁN DE HERDIA, citado en Código Civil comentado Tomo V.Lima: Ediciones Gaceta Jurídica. p. 372