CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N°2907 – 2019
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Sumilla: El recurso es fundado por cuanto de conformidad con el artículo 978 del Código Civil, si bien se autoriza a que uno de los copropietarios pueda practicar sobre todo o parte del bien, actos que importen el ejercicio de propiedad exclusiva; no obstante, según el mismo dispositivo, dicho acto solo será válido desde el momento en que se adjudica el bien o la parte a quien se practicó el acto, y, desde el momento en el que el otro copropietario demuestra su consentimiento, el cual define la validez de todo acto en materia de propiedad.

Lima, uno de setiembre de dos mil veintidós.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número dos mil novecientos siete - 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 interpuesto por la parte demandante **– Marina Liliana Puma Valencia -** contra la sentencia de vista de fecha veintiocho de enero de dos mil diecinueve[1], que confirmó la sentencia apelada de fecha veintisiete de setiembre de dos mil diecisiete[2], que declaró infundada la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta por la recurrente contra Juan Pablo Puma Valencia y Daniel Santos Escate Revoredo.

[1] Ver fojas 454.
[2] Ver fojas 376

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2907 – 2019
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha veinticinco de mayo de dos mil once[3], la citada demandante interpuso la nombrada demanda solicitando la nulidad del acto jurídico de compraventa[4] de acciones y derechos, así como del documento que los contiene, celebrada entre Juan Pablo Puma Valencia y Daniel Santos Escate Revoredo el diez de enero de dos mil seis, respecto al predio urbano ubicado en Avenida José María Morante N° 330, Caman á, inscrito en la Partida N° 11003974 del Registro de Propiedad Inmueble de A requipa[5]. Asimismo, requirió la reivindicación, y, la consecuente entrega del bien.

Mencionó que su madre, Elvira Valencia Bernal viuda de Puma, adquirió mediante escritura pública de compraventa de fecha veintiocho de febrero de mil novecientos ochenta y seis, el predio materia de litis con una extensión de 200 metros cuadrados, precisando que, a la muerte de aquélla, fueron declarados como sus herederos: la recurrente y sus hermanos, entre ellos, el demandado, Juan Pablo Puma Valencia, encontrándose la sucesión debidamente inscrita en los Registros Públicos.

Expresó que, por gestión de la actora, se inscribió la primera de dominio del inmueble en la citada partida registral, quedando registrada el veintidós de octubre de dos mil uno, encontrándose el bien indiviso, correspondiéndoles la propiedad a todos los herederos de la citada causante.

[3] Ver fojas 26.
[4] Ver fojas 5.
[5] Ver fojas 53.

Señaló que, en aplicación del Reglamento Nacional de Construcciones, resulta materialmente imposible subdividir el inmueble entre todos ellos, dado que las áreas resultantes son menores al mínimo exigido por ley (60 metros cuadrados) para una quinta, puesto que, los 200 metros cuadrados, divididos entre seis, arroja 33.33 metros cuadrados, que resulta ser equivalente al porcentaje vendido.

Alegó que, en consecuencia, no se puede construir en un área tan reducida porque ello propicia el hacinamiento de la vivienda del país, hecho que está prohibido por las políticas del Estado Peruano.

Expresó que, tratándose de una copropiedad, la recurrente y sus hermanos tienen mejor opción de compra para adquirir los derechos de los copropietarios; sin embargo, el demandado, Juan Pablo Puma Valencia, mantuvo oculta la compraventa ya que, les manifestó que solo había alquilado la propiedad al codemandado Daniel Santos Escate Revoredo.

Expuso que, debido a las desavenencias surgidas, las partes simularon una compraventa con el propósito que la recurrente no pueda solicitar la liquidación del condominio con su hermano demandado porque por disposiciones de la Municipalidad de Camaná, concordantes con el citado Reglamento, resulta materialmente imposible que los herederos tengan opción a obtener una porción del inmueble salvo que construyan un edificio, para garantizar su alícuota, lo que resulta imposible debido a los escasos recursos económicos con los que cuentan.

Arguyó que su hermano demandado, no podía celebrar la compraventa cuestionada con su codemandado, sin ofrecer la primera opción a la recurrente

y sus hermanos, el porcentaje de acciones y derechos que le correspondían, a efecto de liquidar el condominio.

Refirió que acreditó su derecho de propiedad sobre el predio, por lo que, solicita la reivindicación de éste a efecto de que los demandados le hagan entrega de la porción que ocupa Daniel Santos Escate Revoredo, debiendo tenerse en cuenta que al ser contrario a ley construir en áreas muy reducidas, corresponde que la propiedad sea adjudicada a la recurrente.

Como sustento jurídico de su pretensión invocó las causales de nulidad previstas en los incisos 3, 4, 5 y 6 del artículo 219° del Código Civil (simulación absoluta, fin ilícito, objeto física y jurídicamente imposible y nulidad formal del documento que lo contiene), así como los fundamentos de derecho de los artículos 140°, 219°, 223°, 225°, 971° del Código C ivil.

2. Contestación[6]

Mediante escrito de fecha diecinueve de setiembre de dos mil once, el demandado Daniel Santos Escate Revoredo, contestó la demanda, manifestando lo siguiente:

Alegó que es completamente falso que la demandante no haya tenido conocimiento oportuno de la compraventa, demostrando tal circunstancia con la carta notarial de fecha veintisiete de enero de dos mil seis corriente a fojas cuarenta y cinco.

[6] Ver fojas 58.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2907 – 2019
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Manifestó que la compraventa materia de nulidad no es simulada, siendo falso que su codemandado no pudiera dar en venta sus derechos y acciones ya que conforme lo prescribe el artículo 977° del Código Civil, cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de sus respectivos frutos.

Señaló que la demandante pretende anular una compraventa, bajo el argumento de tener mejor opción de compra sobre los derechos y acciones, cuando oportunamente perdió su derecho de retracto a tenor del artículo 1592° del Código Civil.

Arguyó que el artículo 1596° del Código Civil, expresamente indica que el retracto debe ejercerse dentro del plazo de 30 días contados desde la comunicación de fecha cierta a la persona que goza de dicho derecho, lo que se cumplió con dicha carta.

Adujo que, sin embargo, el artículo 1597° del Código Civil, otorga un plazo especial, teniendo en consideración lo dispuesto en el artículo 2012° de dicho cuerpo normativo; por lo que, habiéndose inscrito la referida compraventa el once de enero de dos mil seis, el plazo para el retracto vencía el once de enero de dos mil siete; por tanto, no se puede pretender el derecho de retracto vía acción de nulidad de acto jurídico.

Agregó que, como puede advertirse de la escritura pública materia de nulidad, el acto jurídico contenido en ella cumple con todos los requisitos del artículo 140° del Código Civil, además de acuerdo al citado artículo 977°, se podía disponer no sólo de la cuota ideal, sino incluso los frutos y gravarla.

Manifiesta que la demanda deviene en infundada porque la accionante no explica los motivos, por los cuales, los hechos que sustenta su pretensión pueden conllevar a la nulidad del acto jurídico que se cuestiona por las causales invocadas en la demanda.

Finalmente, refiere que, al no configurarse la nulidad del acto jurídico por ninguna de las causales invocadas, no tiene por qué reivindicar el bien.

3. Rebeldía[7]

Por resolución de fecha veintidós de abril de dos mil trece, se declaró la rebeldía del demandado Juan Pablo Puma Valencia quien no absolvió el traslado conferido dentro del plazo otorgado pese a estar debidamente notificado.

4. Sentencia de Primera Instancia[8]

Por resolución de fecha veintisiete de setiembre de dos mil diecisiete, el Segundo Juzgado Civil de Corte Superior de Arequipa, declaró infundada la demanda de nulidad de acto jurídico e infundada la pretensión accesoria de reivindicación.

En el caso de autos, del acto jurídico de compraventa de cuota ideal (que la demandante llama acciones y derechos), se advierte que la referida cuota ideal existe toda vez que corresponde a la adquirida por sucesión intestada sobre el

[7] Ver fojas 204.
[8] Ver fojas 375.

predio materia de litis con una extensión territorial de 200 metros cuadrados debidamente inscrita en la Partida N°11003974.

Esta cuota ideal está en el comercio de los hombres, no siendo de derecho público sino privado, y, está determinada, toda vez que corresponde a una sexta parte (1/6 parte) del total del inmueble que representa 33.33 metros cuadrados, ya que son seis los herederos instituidos con derecho, como lo reconoce la accionante en su demanda.

Si bien material y físicamente no está definido es porque aún se mantiene en cuotas ideales; pero es el caso que en la escritura pública de compraventa los contratantes, de manera independiente a dicho acto jurídico han convenido que, materialmente, queda ubicado en el extremo sur del inmueble, es de entera responsabilidad de ellos, circunstancia que de ninguna manera anula el contrato.

Por lo tanto, la pretensión de la nulidad por la causal de objeto física o jurídicamente imposible debe desestimarse, también por fin ilícito porque la demandante no ha acreditado en forma alguna la existencia de un motivo ilícito común en la celebración del acto jurídico.

Asimismo, tampoco probó que haya sido simulada, es decir que en la compraventa existió disconformidad de la voluntad real, concierto y propósito de engaño entre las partes contratantes.

Finalmente, conforme al artículo 87 del Código Procesal Civil, la acción reivindicatoria deviene en infundada

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N°2907 – 2019
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

5. Apelación

Mediante escrito de fecha siete de noviembre de dos mil diecisiete[9], la demandante – Marina Liliana Puma Valencia -, interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, denunciando los siguientes agravios

No está en controversia que la demandante y sus hermanos sean copropietarios del bien inmueble materia litis, como tampoco que, al tratarse de un acto jurídico de venta de acciones y derechos, que implica necesariamente cuotas ideales de un bien indiviso, se puede hacer actos de propiedad exclusiva, delimitando el bien con medidas perimétricas y colindancias.

El A quo se debió distinguir si la venta de una cuota ideal de un bien indiviso, puede ser fijada tangencialmente en un acto jurídico de compraventa, tal circunstancia contraviene lo dispuesto por el artículo 978°del Código Civil.

Una cosa es la facultad que tiene un copropietario de disponer o gravar su cuota ideal, que autoriza nuestro ordenamiento civil, pero otra es, cuando se practica un acto de disposición como si fuese de propiedad exclusiva de un bien indiviso a razón de que esta acción o acto, la ley lo invalida, precisamente a tenor de la norma en comento, al expresar que solo será válido desde el momento en que al copropietario en un acto de partición se adjudique el bien sobre el cual practicó la venta exclusiva.

Es ahí donde radica la imposibilidad física y jurídica, la primera por cuanto no se puede determinar geográficamente una cuota ideal en el área de un bien

[9] Ver fojas 396.

sujeto al régimen de copropiedad, en tanto que, la segunda, por cuanto colisiona con el artículo 978 del Código Civil.

6. Sentencia de vista[10]

Mediante resolución de fecha veintiocho de enero de dos mil diecinueve, la Sala Mixta Descentralizada e itinerante de Camaná de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, confirmó la sentencia en todos sus extremos

De la escritura pública de compraventa puede advertirse de su la cláusula novena que:
"Las partes de mutuo acuerdo convienen en que los derechos materia de compraventa equivalen materialmente a 33.33 m2 del referido lote, los que están ubicados en el extremo sur del predio, cuyas medidas y lindero son definidos por parte de El Vendedor del siguiente modo: por el Norte, con el resto de la propiedad, ahora con dominio de Marina Liliana Puma Valencia, en una recta de 10.00ml; Por el Sur, con propiedad de Vicente Almerón, en una recta de 10.00ml; Por el Este, con Barrio Magisterial, con una recta de 3.33 ml; Por el Oeste; con Urbanización Granda, en una recta de 3.33 ml, Av. José María Morante (…)".

Dicho contrato debe interpretarse de acuerdo con lo expresado en él, en este orden de ideas se ha llegado a la conclusión que la compraventa realizada es de cuota ideal; en primer lugar, porque se desprende del mismo contrato cuando se señala que el vendedor transfiere vía compraventa su cuota ideal del inmueble objeto de proceso (cláusula primera).

[10] Ver fojas 454.

En segundo lugar, conforme lo indica la demandante, el vendedor es copropietario del inmueble inscrito en la Partida N° 11003974; el cual es indiviso al no haberse partido entre los coherederos.

En tercer lugar, la demandante al indicar que ostenta conjuntamente con sus hermanos mejor derecho en la compra de la cuota ideal de su hermano demandado reconoce implícitamente la validez del acto.

Siendo así, el acto celebrado contiene un objeto jurídicamente posible enmarcándose la conducta del vendedor copropietario en el artículo 977° del Código Civil que señala “Cada copropietario puede disponer su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos”.

En cuanto a que la cuota ideal vendida ha sido identificada geográficamente conforme aparece de la cláusula novena como 33.33 metros cuadrados, al ser seis herederos y el área total del bien es 200 metros cuadrados, a cada propietario le correspondería 33.33 metros cuadrados como se ha consignado, siendo el objeto físicamente posible.

Sin embargo, al tratarse de un bien indiviso porque aún no ha sido dividido o partido ello, no enerva la validez del acto, ya que su ejecución será responsabilidad de los contratantes, que puede o no ser respetado por los demás copropietarios lo cual constituirá la ineficacia sobre este extremo, que no puede ser declarada por esta instancia al no haberse requerido en la demanda y no fue objeto de debate.

7. Recurso de casación

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N°2907 – 2019
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Esta Suprema Sala, mediante resolución de fecha seis de diciembre de dos mil diecinueve[11], declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la demandante – Marina Liliana Puma Valencia -, por la **infracción normativa de los artículos 70°, 139° incisos 3 y 5 de la Constit ución Política del Perú y 978° del Código Civil.**

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 las normas cuya infracción normativa se denuncia.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Cuando se invocan en forma simultánea agravios consistentes en la infracción normativa procesal e infracción normativa sustantiva que inciden directamente sobre la decisión de la resolución impugnada, debe iniciarse el examen por la denuncia procesal, desde que si ella fuera amparada se generaría la nulidad de lo actuado hasta la etapa pertinente, con reenvío del expediente a la respectiva instancia de mérito, careciendo de objeto en ese escenario la evaluación de la causal material.

SEGUNDO.- La recurrente como fundamentos de las denuncias *in procedendo,* esgrime que con la inspección judicial se determinó que los demandados se encuentran en posesión 33,33 m2, como se aprecia del acta de dicha

[11] Ver fojas 52 del cuaderno de casación.

diligencia, lo que evidencia la transgresión de las disposiciones del artículo 978° del Código Civil, y el principio de congruenci a procesal, ya que, en ningún acto procesal, la recurrente reconoció, implícitamente, la validez del acto jurídico que cuestionó con la demanda.

TERCERO.- Al respecto, es de precisarse que uno de los derechos fundamentales 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, 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[12].

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[13].

---

[12] Ver Expediente N°03433-2013-PA/TC, de fecha dieci ocho de marzo de dos mil catorce, fundamento 3**.**

[13] **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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2907 – 2019
AREQUIPA
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

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. (…) implica hacer patentes las razones por las que la decisión es aceptable desde la óptica del ordenamiento"[14]. 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 Pr ocesal Civil

SEXTO.- De la revisión de autos y atendiendo a las alegaciones expuestas en el recurso de casación respecto a la referida denuncia, conforme se expuso en el puntos 4 y 6 del acápite "Antecedentes" de la presente resolución, se colige que la sentencia expedida por la Sala Superior estableció que la parte accionante no acreditó que el acto jurídico materia de nulidad, estuviera incurso en las causales de nulidad que la recurrente invocó como sustento de su pretensión principal (incisos 3, 4, 5 y 6 del artículo 219° del Código Civil), pues, según el Ad quem, contiene un objeto físicamente posible, al estar identificado el bien objeto de la transferencia (cláusula novena de la escritura pública que contiene el acto jurídico cuestionado), como también, jurídicamente posible conforme al artículo 977° del Código Civil; en tant o que al no haber acreditado

---

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.

[14] Colomer Hernández, Ignacio. La motivación de las sentencias: sus exigencias constitucionales y legales. Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2003, p.38.

la actora la existencia de un motivo ilícito en la celebración de aquél, queda descartada la causal de fin ilícito, así como la de simulación absoluta ya que, no se demostró divergencia entre la voluntad real, concierto y propósito de engaño entre las partes contratantes. En cuanto a la causal del inciso 6 del citado artículo 219° del indicado cuerpo normativo no se ofreció medio probatorio del que se advierta la configuración de las alegaciones de la accionante en este extremo. 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.

SÉPTIMO.- Entonces, si para las instancias de mérito, la actora no acreditó las causales de nulidad previstas en los incisos 3, 4, 5 y 6 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 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. Por consiguiente, la denuncia por vicios *in procedendo* deviene en infundada.

OCTAVO.- En cuanto al error in iudicando, la recurrente esgrime como fundamentos de su denuncia que no puede calificarse el acto jurídico cuestionado como uno jurídicamente posible, cuando la norma material

invocada la considera inválida (artículo 978° del C ódigo Civil), pues, no se trata de una compraventa de acciones y derechos sino la toma de posesión de una propiedad indivisa bajo pretexto de la validez del acto de invocarse el artículo 977° del Código Civil. Asimismo, refiere que se inc urre en error al afirmar que el acto es válido y que la ejecución del contrato es de responsabilidad de los contratantes.

NOVENO.- Es pertinente precisar que, acorde con la base fáctica del proceso y el acervo probatorio de éste, se encuentra establecido en autos, que la alícuota o porcentaje de acciones y derechos materia de la cuestionada transferencia entre los demandados, forma parte de la totalidad de aquéllas que corresponden al inmueble de propiedad de la actora y sus hermanos, entre ellos el emplazado Juan Pablo Puma Valencia, adquirido por transmisión sucesoria, de quien en vida fuera la madre de éstos, Elvira Valencia Bernal de Puma tal como se desprende de la partida registral 11003974 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa, de la que también se aprecia que dicho bien tiene un área total de 200 metros cuadrados, encontrándose indiviso, pues, no obra en autos, declaración en contrario.

De ello, puede colegirse que en el caso particular se habría efectuado la venta de 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.

DÉCIMO.- En tal orden de ideas, debe indicarse en primer término, que el artículo 971° inciso 1 del Código Civil establece q ue 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.

Entonces 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 solo será válido desde el momento en que a dicho propietario se le adjudique el bien o parte de él, por así normarlo el artículo 978° del mismo cuerpo normativo, y, en tanto ello no suceda, no hay lugar a considerar válido un acto de tal naturaleza.

Por tanto, 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 el asentimiento de los demás, tal acto no será válido en tanto no se produzcan los demás supuestos que contempla el citado artículo 978° del acotado Código.

DÉCIMO PRIMERO.- En dicho orden de ideas, debe indicarse que esta Sala Suprema no comparte el criterio sostenido por la Sala Superior que, al analizar la pretensión incoada por el demandante, señala que, en el caso concreto, la nulidad del acto jurídico recién podrá demandarse solo en caso de que no se cumpla con la condición suspensiva a que hace referencia el artículo 978° del Código Civil; y ello por cuanto a criterio de este Tribunal Supremo, quien actúa en sede de instancia, y en atención a las causales de nulidad del acto jurídico denunciadas (artículo 219 incisos 3, 4, 5 y 6 del Código Civil), asume, respecto a la aplicación del artículo 978° del Código Civil, que este, en efecto, autoriza implícitamente a que uno de los copropietarios pueda practicar sobre todo o parte del bien, actos que importen el ejercicio de propiedad exclusiva; no

obstante, según el mismo dispositivo, dicho acto solo será válido desde el momento en que se adjudica el bien o la parte a quien practicó el acto, y, por razones obvias, desde el momento en el que el otro copropietario demuestra su consentimiento, el cual define la validez de todo acto en materia de propiedad. En sentido contrario, esta condición de validez quedará descartada si, aunque sea uno de los copropietarios expresa su voluntad de no consentir tal acto de disposición.

En efecto, en este caso, de los fundamentos de la demanda y del recurso de apelación interpuesto, fluye que el copropietario demandante no consiente, sino rechaza, el acto de disposición del área física del inmueble de litigio practicado por el demandado y expresa que ni ella ni sus demás hermanos copropietarios han participado, ni tendrían intención de participar en el acto jurídico que se denuncia nulo conforme a los argumentos precisados en el acápite “Antecedentes” de la presente resolución, descartando así toda posibilidad de convalidación prevista en el artículo 978 del Código Civil.

Por consiguiente, si bien el artículo 977 del Código Civil permite que cada copropietario peda disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos y puede también gravarlos, esta norma no autoriza la disposición de una parte material del bien indiviso, como lo ocurrido en autos en que el demandado ha transferido un área de 33.33 metros cuadrados ubicado en el extremo sur del inmueble con los linderos y medidas perimétricas señaladas en la cláusula novena del contrato de compraventa. El acto jurídico denunciado, entonces, devendría en nulo por las causales de objeto física y jurídicamente imposible y fin ilícito; pues, en el caso concreto tenemos a un heredero de una cuota ideal, que ha dispuesto o vendido como tal, una parte material, física, siendo este 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 971° inciso 1 del Código Civil.

Por tales razones, asiste el derecho a la demandante y coheredera perjudicada de solicitar la nulidad del acto jurídico de compraventa por imposibilidad jurídica del objeto; más aún, si se tiene en cuenta que se trata de un bien perteneciente a una sucesión cuya división y partición no ha acontecido; por lo que, la denuncia de infracción normativa del artículo 978° del Código Civil deviene en **fundada,** siendo del caso precisar que el artículo 70° de la Constitución Política del Estado es una norma pertinente a la controversia, al advertirse que la demanda persiguió la defensa del derecho de propiedad a cada copropietario del inmueble materia de litis, incluido el demandado Juan Pablo Puma Valencia; por lo que, esta denuncia también deviene en **fundada**.

V. DECISION

Por los fundamentos expuestos y en aplicación del inciso 1 del artículo 396° del Código Procesal Civil; declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Marina Liliana Puma Valencia** en fecha veintinueve de marzo de dos mil diecinueve; **CASARON** la sentencia de vista de fecha veinte y ocho de enero de ese mismo año, emitida por la Sala Mixta Descentralizada e Itinerante de Camaná de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; y, **actuando en sede de instancia, REVOCARON** la sentencia apelada contenida en la resolución número treinta y nueve de fecha veintisiete de setiembre de dos mil diecisiete, que **declaraba infundada** la demanda de nulidad de acto Jurídico en todos sus extremos; y **REFORMANDOLA** la declararon **FUNDADA**, **en consecuencia**, nulo el acto jurídico contenido en el escritura pública de compraventa de derechos y acciones de diez de enero de

dos mil seis, celebrada entre los demandados Juan Pablo Valencia Puma y Daniel Santos Escate Revoredo por la causal prevista en el incisos 3 del artículo 219° del Código Civil; asimismo **FUNDADA** la pretensión accesoria de reivindicación; **ORDENAN** que los demandados restituyan el inmueble materia de litis a la citada demandante, lo que se efectivizará en ejecución de s sentencia; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; sobre nulidad de acto jurídico y otro; y los devolvieron. Por licencia de las señoras Juezas Supremas Aranda Rodríguez y Bustamante Oyague, integran Sala los señores Jueces Supremos Yalán Leal y Bustamante Zegarra. Interviene como ponente la señora Jueza Suprema **Echevarría Gaviria**

SS.

CUNYA CELI

ECHEVARRÍA GAVIRIA

YALÁN LEAL

BUSTAMANTE ZEGARRA

RUIDÍAS FARFÁN

Aad/Lva