



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4410-2006 LA LIBERTAD

NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Lima, veinticinco de marzo del año dos mil ocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA; vista la causa número cuatro mil cuatrocientos diez ? dos mil seis, con los acompañados, en Audiencia Pública de la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, de conformidad con lo opinado en el dictamen del señor Fiscal Supremo en lo Civil, emite la siguiente sentencia;

MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación interpuesto por V.C.V.M. mediante escrito de fojas trescientos ochenta y seis, contra la sentencia de vista emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, de fojas trescientos setenta y tres, su fecha treinta y uno de agosto del año dos mil seis, que confirma la sentencia apelada de fojas trescientos treinta y ocho, que declara fundada en parte la demanda interpuesta por P.P.R. y, en consecuencia, nulo el acto jurídico que contiene la compra venta del inmueble ubicado en la Calle Tomás Ganoza número quinientos cincuenta del Barrio San José de la Provincia de Santiago de Chuco, cancelándose su asiento registral, con lo demás que contiene;

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Que, el recurso de casación fue declarado procedente por resolución de fecha quince de marzo del año dos mil siete, por la causal prevista en el inciso primero del artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, en virtud de lo cual la recurrente denuncia la interpretación errónea del inciso tercero del artículo doscientos diecinueve del Código Civil, pues cuando se está ante un acto perteneciente a la masa hereditaria, su disposición no es nula sino anulable ya que el mismo puede ser objeto de confirmación. No se trata de un objeto física o jurídicamente imposible, pues tal circunstancia supondría que el bien se encuentre fuera del comercio y de la actividad económica, y por el contrario el inmueble sub litis es factible de ser transferido. En cuanto a la ilicitud, ésta se entiende cuando se presenta una violación de la ley y de la moral, siendo que la transferencia de un bien común, sin la participación de todos los copropietarios, no rompe ningún principio de la ley, pues como propietario le asiste el derecho a transferir el bien, y si hubiera dispuesto de la



totalidad del mismo, será nulo sólo el exceso pero no la integridad del acto jurídico; y,

CONSIDERANDO

Primero.-

- Que, aparece de autos que doña P.P.R. demanda la nulidad tanto del acto jurídico como del documento constituido por la Escritura Pública de Compra Venta de fecha quince de agosto del año mil novecientos noventa, mediante el cual su hermano J.S.P.R. vendió a favor de M.N.M.R. (quien intervino únicamente en representación de su menor hija -hoy mayor de edad- Victoria C.V.M., el inmueble sito en la calle T.G. número quinientos cincuenta del Barrio San José, distrito y provincia de Santiago de Chuco, de propiedad de la sucesión Pereda-Rebaza que integran, además de la demandante y su hermano, otros herederos declarados, conforme consta en las fichas del registro de declaratoria de herederos de los causantes A.P.B. y A.R.R. que obran a fojas trece y catorce. Sustenta su demanda en el artículo doscientos diecinueve inciso tercero del Código Civil, esto es, en la imposibilidad jurídica del objeto transferido, toda vez que se trata de una propiedad indivisa que pertenece a diversos herederos, por lo que el citado demandado no tenía derecho a vender el indicado bien como si la totalidad del mismo fuera de su propiedad. Asimismo, demanda la nulidad del asiento registral y la entrega del bien;

Segundo.-

- Que, las instancias de mérito han amparado las pretensiones de nulidad y cancelación de asiento registral, por cuanto se ha acreditado en autos que el bien dejado por los causantes A.P.B. y A.R.R. es indiviso y, por lo tanto, el vendedor J.S.P.R. tiene la calidad de copropietario del inmueble, por lo que no tenía facultad de disponer del mismo en su totalidad sin previo consentimiento y autorización de los demás coherederos, por ser jurídicamente imposible según lo normado en el inciso tercero del artículo doscientos diecinueve del Código Civil, ya que sólo podía hacerlo en cuanto a su cuota hereditaria, conforme lo establece el artículo novecientos setenta y siete del mismo cuerpo normativo;

Tercero.-

- Que, como sustento de la causal material, la recurrente refiere que la disposición de un bien de la masa hereditaria no es nula sino anulable, que sólo es imposible el objeto que se encuentra fuera del comercio de los hombres y que por ser copropietario de una parte de lo vendido sólo es nulo el acto en el exceso transferido. 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. V. gratia, tratándose de la celebración de una compra venta, 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; tal es así que 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 esto sea posible), y esta situación, a su vez, acarrea la nulidad del acto jurídico conforme a lo normado en el artículo quinto del Título Preliminar del Código Civil (C.T.V., A.. Acto Jurídico. Segunda Edición, Lima, IDEMSA, dos mil uno; página doscientos treinta y siete);

Cuarto.-

- Que, es cierto que nuestro ordenamiento civil no prohíbe que pueda venderse un bien que no pertenece totalmente 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 cuarenta del Código Civil, concordado con el artículo mil quinientos treinta y nueve del mismo cuerpo legal; sin embargo, tampoco puede afirmarse que abiertamente lo autorice o permita, desde que sólo concibe su existencia relativa siempre que el comprador no hubiera conocido que el bien fuera parcialmente 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;

Quinto.-

- Que, en este caso en particular observamos 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 (Confróntese: A.S.P., M. y C.Q., C.. Exégesis del Código Civil Peruano de mil novecientos ochenta y cuatro. Lima, G.J., mil novecientos noventa y ocho; página ochenta y siete. También, R.C., E.M. Tratado de Derechos Reales; Tomo Dos. 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 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, 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. A decir de M.A.S.: "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);

Sexto.-

- 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 que los actos del condómino puedan perjudicar a los demás copropietarios. Al respecto, M.A.S.P. y C.C.Q. 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 L.M. vonH. cuando expresaba que se había omitido el derecho preferencial de los otros copropietarios para evitar la venta a terceros y que ha debido haber olvido o inadvertencia, pues se trata de un derecho consagrado por la doctrina universal y por todos los Códigos, incluido el 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);

Sétimo.-



- Que, en el caso concreto, tenemos a un heredero de una cuota ideal (no determinada), que ha dispuesto o vendido no sólo su cuota sino además la totalidad de las cuotas ideales de sus coherederos, de las cuales no era propietario, 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, razón por la cual asiste el derecho a la demandante y coheredera perjudicada para solicitar la nulidad del acto jurídico de compra venta por imposibilidad jurídica del objeto, más aún si se tiene en cuenta de que se trata de un bien perteneciente a una sucesión cuya división y partición no ha sido acreditada, no siendo finalidad de este proceso establecer cuál sería la cuota ideal que le hubiere correspondido al vendedor para efectos de amparar una supuesta nulidad parcial (y no total) del acto jurídico, como pretende la recurrente;

Octavo.-

- Que, respecto al fundamento del recurso de casación según el cual el acto jurídico sub litis es anulable y no nulo, se advierte que la impugnante se limita a referir tal supuesto sin expresar en cuál de las causales de anulabilidad previstas en el artículo doscientos veintiuno del Código Civil estaría incurso el contrato de compra venta, circunstancia que, por lo demás, carece de objeto discutir en este proceso, pues habiéndose establecido que el acto jurídico es nulo no cabe considerar la posibilidad de ser a su vez anulable, ya que se trata de dos causales excluyentes entre sí;

Noveno.-

- Que, finalmente, si bien es cierto que la Sala Superior, al amparar la causal de nulidad por imposibilidad jurídica del objeto, citó el inciso cuarto del artículo doscientos diecinueve del Código Civil y no el inciso tercero de la norma acotada, es evidente que ello se debió a un error material en la transcripción del voto, y no a una motivación diferente de la causal expresamente desarrollada en la demanda; así lo ha entendido incluso la propia impugnante cuando al denunciar la interpretación errónea de una norma de derecho material se ha referido únicamente al inciso tercero del artículo doscientos diecinueve del Código Civil, pese a ser el inciso cuarto el citado por la Sala Superior. En tal sentido, este Supremo Tribunal no comparte el razonamiento del señor F.S. en lo Civil cuando en su dictamen de ley señala que el recurso de casación no puede prosperar porque la sentencia de vista se sustentó en norma distinta a la referida como fundamento de la causal material;

Décimo.-

- Que, siendo así, al no verificarse la causal de interpretación errónea de una norma de derecho material, debe procederse conforme a lo dispuesto en los



artículos trescientos noventa y siete, trescientos noventa y ocho y trescientos noventa y nueve del Código Procesal Civil;

RESOLUCIÓN

Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por V.C.V.M. mediante escrito de fojas trescientos ochenta y seis; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas trescientos setenta y tres, su fecha treinta y uno de agosto del año dos mil seis; **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 por la tramitación del presente recurso; **DISPUSIERON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano"; en los seguidos por P.P.R. contra M.N.M.R. y Otros; sobre nulidad de acto jurídico y otro; y los devolvieron; interviniendo como Vocal Ponente el Señor Ticona Postigo.-

SS.

TICONA POSTIGO

SOLÍS ESPINOZA

PALOMINO GARCÍA

CASTAÑEDA SERRANO

MIRANDA MOLINA

cbs