

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS. NRO. 469-2016  
LIMA SUR  
DIVISIÓN Y PARTICIÓN DE BIENES**

Por el derecho de tanteo, el copropietario en ejecución de sentencia, puede adquirir la propiedad del inmueble, materia de la división y partición, evitando la subasta, mediante el pago en dinero del valor del predio establecido en la tasación, en el porcentaje que le corresponde a la parte demandada, conforme al artículo 989 CC.

Lima, once de abril de dos mil diecisiete.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** con el expediente principal; vista la causa número 469-2016, en audiencia pública de la fecha; oído el informe oral; producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Que se trata del recurso de casación interpuesto por **Jaime Cáceres Cari** en representación de **Jimmy Jhon Cáceres Aymara, Sofía Jimena Cáceres Aymara de Vilca y Nicolás Fabrizio Cáceres Aymara**, a fojas trescientos cuarenta y cinco, contra la sentencia de segunda instancia, contenida en la resolución de fojas trescientos quince, del dieciséis de diciembre de dos mil quince, que **confirma** la sentencia apelada de fojas doscientos sesenta y ocho, del cuatro de mayo de dos mil quince, que declara **fundada** la demanda; en consecuencia ordena que se dividan y partan el inmueble ubicado en el lote 05, manzana 20, Zona "A", urbanización Ciudad de Dios, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debiendo corresponderle a los demandantes un **69.95 %** de los derechos y acciones, a la demandada un **30.05 %** de los derechos y acciones,

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS. NRO. 469-2016  
LIMA SUR  
DIVISIÓN Y PARTICIÓN DE BIENES**

debiendo enajenarse el bien en ejecución de sentencia, para su partición en dinero.

## **II. ANTECEDENTES**

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones:

### **1. DEMANDA**

Por escrito de fojas sesenta y seis, **Jaime Cáceres Cari** en representación de **Jimmy Jhon Cáceres Aymara, Sofía Jimena Cáceres Aymara de Vilca y Nicolás Fabrizio Cáceres Aymara**, interponen demanda contra JADVEYA Servicios Generales S.A.C, sobre división y partición respecto del bien inmueble, ubicado en el lote 05, manzana 20, Zona "A", urbanización Ciudad de Dios, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, con un área de 87.83 m2. Funda su pretensión en lo siguiente: **1)** Por Escritura Pública de compra venta del veintiséis de marzo de dos mil tres, Jaime Cáceres Cari adquiere el 39.90% de derechos y acciones del inmueble *sub litis* de sus propietarios Bonifacio Zenón Cuevas Cruzado y Manuel Miguel Cuevas Cruzado, contrato que está inscrito en el Asiento 00011 de la Partida N° PO3169834 de los Registros Públicos; posteriormente, Jaime Cáceres Cari lo transfiere a su vez a favor de Isabel Aymara León, mediante Escritura Pública de compra venta del uno de agosto de dos mil seis; **2)** Por Escritura Pública de compra venta del ocho de enero de dos mil nueve, Isabel Aymara León adquirió el 30.05% de derechos y acciones del inmueble *sub litis*, de su propietario Manuel Miguel Cuevas Cruzado, derecho que se encuentra inscrito en el Asiento 00018 de la Partida N° PO3169834 de los Registros Públicos; **3)** Por Escritura Pública de anticipo de legítima del siete de octubre de dos mil diez, Isabel Aymara León da en anticipo de legítima a favor de sus hijos

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS. NRO. 469-2016  
LIMA SUR  
DIVISIÓN Y PARTICIÓN DE BIENES**

Jimmy Jhon Cáceres Aymara, Sofía Jimena Cáceres Aymara de Vilca y Nicolás Fabrizio Cáceres Aymara, el 69.95% de derechos y acciones, equivalente al 61.44m<sup>2</sup> del inmueble *sub litis*, contrato que se encuentra inscrito en los Registros Públicos, en el que se encuentra construido un edificio de tres pisos y que divide de *facto* el resto del lote, que representa el 30.05 % de acciones y derechos; y, **4)** Que Bonifacio Zenón Cuevas Cruzado vende los restantes 30.05 % de acciones y derechos del inmueble *sub litis*, a favor de la demandada JADVEYA Servicios Generales S.A.C. mediante Escritura Pública de compra venta del cinco de febrero de dos mil once, la cual se encuentra inscrita en Registros Públicos.

**2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

Mediante escrito de fojas ochenta y nueve, **JADVEYA Servicios Generales S.A.C.**, se allana sólo respecto al petitorio de división y partición, más no acepta la veracidad de los hechos expuestos en la demanda.

**3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fojas doscientos sesenta y ocho, su fecha cuatro de mayo de dos mil quince, declara **fundada** la demanda, al considerar que: **1)** Conforme lo señala el artículo 984 del Código Civil, los copropietarios están obligados a hacer partición cuando uno de ellos o el acreedor de cualquiera lo pida. De autos se advierte que conforme a la copia literal de la Partida N° PO3169834 los demandantes Jimmy Jhon Cáceres Aymara, Sofía Jimena Cáceres Aymara de Vilca y Nicolás Fabrizio Cáceres Aymara conjuntamente con la demandada JADVEYA Servicios Generales S.A.C, adquirieron en calidad de copropietarios, el inmueble *sub litis* en sus respectivos porcentajes de acciones y derechos de 69.95% y 30.05 %; **2)** Respecto de la viabilidad de la división y partición

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS. NRO. 469-2016  
LIMA SUR  
DIVISIÓN Y PARTICIÓN DE BIENES**

material del inmueble *sub litis* o su venta para dividir su precio, obra en autos el informe pericial obrante a fojas doscientos veintisiete en el que se concluye que el valor comercial de dicho inmueble asciende a S/. 337,184.34 y que el mismo no es pasible de ser partido y/o dividido materialmente; y, **3)** Siendo ello así, la demanda de autos resulta amparable, debiendo efectuarse la división del inmueble en la siguiente forma: para los demandantes les corresponde el 69.95% y para la demandada JADVEYA Servicios Generales S.A.C. le corresponde el 30.05%; y, en forma posterior procédase a la partición del mismo conforme a las disposiciones legales vigentes y en ejecución de sentencia.

**4. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

Mediante escrito de fojas doscientos noventa y uno, los demandantes **Jimmy Jhon Cáceres Ayamara, Sofía Jimena Cáceres Aymara de Vilca y Nicolás Fabrizio Cáceres Aymara**, representados por **Jaime Cáceres Cari**, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando que: **1)** No se ha tomado en cuenta que el 69.95% de los derechos y acciones que le corresponde a los demandantes se encuentra construido y por ende es de mayor valor que el 30.05% de los derechos y acciones que le corresponde a la demandada que es únicamente el lote de terreno; y, **2)** En el petitorio de la demanda no se ha solicitado la partición en dinero, lo que se debió aplicar en todo caso es el artículo 989 del Código Civil, sobre el derecho preferente que tienen los copropietarios para evitar la subasta.

**5. SENTENCIA DE VISTA**

Los Jueces Superiores de la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, expiden la sentencia de vista, contenida en la resolución de fojas trescientos quince, del dieciséis de diciembre de dos mil quince, que **confirma** la sentencia apelada que declara **fundada** la demanda,

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS. NRO. 469-2016  
LIMA SUR  
DIVISIÓN Y PARTICIÓN DE BIENES**

fundamentando la decisión en lo siguiente: **1)** De acuerdo a los actos postulatorios (demanda y contestación) de autos, se establece que entre las partes no existe desacuerdo en que se proceda a la división y partición del predio *sub litis*, inclusive la parte demandada se allanó al petitorio de la demanda, por tanto de conformidad al artículo 984 acotado, este extremo de la sentencia no es materia de apelación; **2)** Que resultan contradictorios los argumentos de la parte demandada, pues, por un lado, señalan que la copropiedad ya está delimitada y dividida por el área construida, pero, por otro lado, señala que son copropietarios del 69.95 %, y que a la demandada le corresponde el 30.05 % de los derechos y acciones; en este contexto siendo ambas partes (demandantes y demandada) copropietarios de derechos y acciones del inmueble, entonces la ubicación del área proporcional que les corresponde resulta indeterminada, no hay ubicación predeterminada, pues las partes son titulares solamente de porcentajes sobre el total del predio; **3)** Que la demanda solamente contiene un petitorio de División y Partición, al no haber formulado los accionantes otras pretensiones acumuladas al amparo del artículo 87 del Código Procesal Civil, ya sea de pago de mejoras, reconocimiento de propiedad de construcción efectuada, indemnización por construcción efectuada en inmueble en copropiedad, o cualquier otro derecho que tenga sobre dicha construcción, por tanto el Juez no estaba obligado a pronunciarse sobre derechos no reclamados en forma acumulativa en la demanda; **4)** Es importante precisar que, en un proceso de división y partición cuando algún copropietario haya realizado construcciones o mejoras en el predio, no puede en base a dichas edificaciones obligar a los demás copropietarios a aceptar la delimitación o independización de *facto* realizada a su favor, ya que ello importaría avalar el abuso del derecho, o las actuaciones de mala fe de un copropietario para ocupar y posesionarse de la mejor área o ubicación del predio, dejando las demás áreas alejadas, de ubicación en desventaja, o de difícil acceso

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS. NRO. 469-2016  
LIMA SUR  
DIVISIÓN Y PARTICIÓN DE BIENES**

para el copropietario que no estaba en posesión del inmueble; encontrándose proscrito a nivel constitucional el abuso del derecho, conforme al artículo 103° de nuestra Carta Magna; **5)** En el caso de autos, fluye de la copia literal de fojas veintisiete, adjuntada a la demanda que el predio *sub litis* es de forma alargada, como un franja, de frontis tiene un espacio muy pequeño de entrada al inmueble, mide por el frente 2.90 ml, y de largo mide 20 ml en la parte colindante con el Lote 5-A, el frontis da a la Avenida José Torres Paz, con un área total de 87.83 m<sup>2</sup>, la construcción está en el frontis ocupando un área de 61.44 m<sup>2</sup>; conforme se detalla en la Memoria Descriptiva de fojas cincuenta y nueve. Acorde a la infraestructura existente en el predio matriz objeto de la división y partición, de aceptarse los términos planteados en la demanda, de respetar la división y partición de *facto*, entonces se tendría que adjudicar a la parte demandada el área ubicada hacia el fondo del predio, aunque tenga menor valor que el frontis y no haya vías de acceso; lo cual es un pedido ilegal y representaría avalar el abuso del derecho; y, **6)** En el caso de autos, la división y partición en ejecución de sentencia se efectuará conforme al artículo 988, reiterándose que el predio matriz tiene un frontis de entrada muy angosto de 2.90 ml - dos metros con noventa centímetros lineales, habiendo concluido los peritos en el Dictamen Pericial de fojas doscientos treinta y cuatro, que no es posible la división y partición física del inmueble, de lo contrario se vulnerarían las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones; en consecuencia de no llegar a ningún acuerdo convencional entre ambas partes procesales, se procederá a la enajenación del bien para su partición en dinero.

### **III. RECURSO DE CASACIÓN**

Esta Sala Suprema, mediante resoluciones de fecha veinticinco de octubre de dos mil dieciséis, de folios cuarenta y ocho del cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS. NRO. 469-2016  
LIMA SUR  
DIVISIÓN Y PARTICIÓN DE BIENES**

por **Jaime Cáceres Cari** en representación de los demandantes **Jimmy Jhon, Sofía Jimena y Nicolás Fabrizio Cáceres Aymara**:

**Infracción normativa de los artículos I del Título Preliminar del Código Procesal Civil y 989 del Código Civil.** Alega que el *Ad quem* ha vulnerado el principio de congruencia, pues no ha resuelto el pedido de que se ejecute la sentencia aplicando el artículo 989° del Código Civil, respecto de la preferencia del copropietario para adquirir la parte que le corresponde a la demandada.

**IV. MATERIA JURIDICA EN DEBATE**

Que, la materia jurídica en debate en el presente proceso se centra en determinar si se ha vulnerado el derecho al debido proceso, en razón que se habría vulnerado el principio de congruencia procesal y el derecho de preferencia del copropietario.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA**

**PRIMERO.-** Ante todo, habiéndose declarado procedente el recurso por la causal de infracción normativa material y procesal, en primer término debe dilucidarse la causal relativa a la infracción normativa procesal; por cuanto de declararse fundado por dicha causal, en atención a su efecto nulificante, carecería de objeto emitir pronunciamiento respecto de la causal de derecho material.

**SEGUNDO.-** Que respecto a la denuncia contenida en el numeral III de la presente resolución, es menester indicar que el Derecho al Debido Proceso, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, norma que resulta concordante con lo

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS. NRO. 469-2016  
LIMA SUR  
DIVISIÓN Y PARTICIÓN DE BIENES**

preceptuado por el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el inciso 5 del referido artículo, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto, viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y, no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

**TERCERO.-** Asimismo, se debe entender que el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, una de cuyas expresiones es el principio de congruencia, exige la identidad que debe mediar entre la materia, las partes y los hechos del proceso y lo resuelto por el juez; lo que implica que los jueces se encuentran obligados, por un lado, a no dar más de lo demandado o cosa distinta a lo pretendido, ni a fundar sus decisiones jurisdiccionales en hechos no alegados por las partes, lo que significa que tienen la obligación de pronunciarse respecto a las alegaciones efectuadas por las partes tanto en sus escritos postulatorios como, de ser el caso, en sus medios impugnatorios; y, por otro, a no omitir dicho pronunciamiento, pues de lo contrario se produce una incongruencia, que altera la relación procesal, transgrediéndose las garantías del debido proceso.

**CUARTO.-** Procediendo al análisis de la vulneración al principio de congruencia denunciada, teniendo en cuenta el petitorio de la demanda, y los argumentos expuestos en el recurso respectivo, la controversia se centra en determinar si es viable ordenar la división y partición judicial del inmueble *sub litis*. Al respecto, cabe recordar que la partición es el mecanismo jurídico destinado a extinguir la copropiedad, mediante la atribución a cada uno de los copropietarios de una parte física del bien,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS. NRO. 469-2016  
LIMA SUR  
DIVISIÓN Y PARTICIÓN DE BIENES**

salvo que sea imposible, por lo que se habilitaría el remate, lo que es obligatorio a pedido de cualquier copropietario, conforme lo dispone el artículo 984 del Código Civil.

**QUINTO.-** Asimismo, de conformidad con el artículo 983 del Código Civil, por la partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican. Debemos entender que la partición importa poner fin al estado de indivisión del bien, mediante la liquidación y distribución entre los copropietarios del caudal poseído pro indiviso; de esta manera las cuotas indivisas y abstractas de cada uno de ellos, se transforman en partes concretas y materiales; la propiedad indivisa es sustituida por una propiedad unitaria. La mencionada partición implica establecer los porcentajes que a cada condómino le corresponde, derecho que no puede establecerse sino de manera judicial o extrajudicialmente, más no de *facto* o según criterio de cada condómino.

**SEXTO.-** En el caso *sub litis*, se observa que la Sala comienza con el examen conceptual y normativo sobre la división y partición de bienes en el considerando cuarto, procediendo luego a determinar, en el caso concreto, que el bien ubicado en el lote 05, manzana 20, zona A, urbanización Ciudad de Dios, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, cuya área de 61.44 m<sup>2</sup>, no es susceptible de división material, porque la parte posterior derecha del inmueble no tiene acceso propio o común, como se desprende de la memoria descriptiva de fojas cincuenta y nueve y como concluye el informe pericial obrante a fojas doscientos veintisiete; por ende, al no llegar a ningún acuerdo convencional, entre ambas partes procesales, se procederá a la enajenación del bien para su partición en dinero.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS. NRO. 469-2016  
LIMA SUR  
DIVISIÓN Y PARTICIÓN DE BIENES**

**SÉTIMO.-** De lo expuesto se concluye, que la recurrida se encuentra suficientemente motivada, pues sus fundamentos tanto fácticos y jurídicos son claros y precisos, respecto a lo peticionado por la parte demandante y los hechos expuestos en el trámite de la demanda; asimismo se observa que se han valorado los medios probatorios en forma conjunta, y se ha efectuado una apreciación razonada de los mismos, de conformidad con el artículo 197 del Código Procesal Civil; que, siendo ello así, no se advierte que se haya transgredido el principio de congruencia procesal y debida motivación de las resoluciones judiciales a que se refieren los artículos VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil y 139 de la Constitución Política del Perú, como erradamente sostienen los impugnantes.

**OCTAVO.-** Que, en cuanto al derecho preferente que ostentan los copropietarios, es pertinente señalar que tal derecho se encuentra regulado en el artículo 989 del Código Civil que establece que el derecho de preferencia evita la venta del bien común indivisible en una subasta pública y que son los copropietarios quienes se encuentran legitimados para ejercerlo. En la doctrina se le conoce como el derecho de tanteo que es sencillamente la facultad de que goza una persona para adquirir preferentemente una cosa que va a ser enajenada a un tercero, abonando la misma cantidad y en las mismas condiciones pactadas entre el transmitente y el tercero. Sobre el tema el jurista Gonzales Barrón señala: *“Los copropietarios tienen el derecho de tanteo o preferencia para evitar la subasta judicial, es decir, el copropietario interesado puede abonar en dinero el precio de la tasación en las partes que corresponden a los demás copartícipes (art. 989 CC). Esta figura tiene el mismo fundamento que el retracto, esto es, buscar la concentración en una sola mano de las distintas cuotas de los copropietarios. Es decir, el tanteo busca también poner fin al estado de*

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS. NRO. 469-2016  
LIMA SUR  
DIVISIÓN Y PARTICIÓN DE BIENES**

*copropiedad, cuya estructura el legislador considera per se antieconómica y fomentadora de litigios.”<sup>1</sup>*

**NOVENO.-** Que, en el presente caso, los recurrentes teniendo la condición de copropietarios sobre el inmueble *sub litis*, pueden hacer valer dicho derecho en ejecución de sentencia, pagando en dinero el valor del predio establecido en la tasación, en el porcentaje que le corresponde a la parte demandada, esto es, el 30.50% del predio *sub litis*; siendo ello así, no se le ha recortado derecho alguno a los recurrentes, por lo que el presente agravio también debe ser desestimado.

**VI. DECISIÓN**

- A)** Por estos fundamentos de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Jaime Cáceres Cari** en representación de **Jimmy Jhon Cáceres Aymara, Sofía Jimena Cáceres Aymara de Vilca y Nicolás Fabrizio Cáceres Aymara**, a fojas trescientos cuarenta y cinco; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de segunda instancia, contenida en la resolución de fojas trescientos quince, del dieciséis de diciembre de dos mil quince, que **confirma** la sentencia apelada de fojas doscientos sesenta y ocho, del cuatro de mayo de dos mil quince, que declara **fundada** la demanda.
- B)** **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por **Jimmy Jhon Cáceres Ayamara** y otros con JADVEYA Servicios Generales

---

<sup>1</sup> Gonzales BARRÓN, Gunther, *Tratado de Derechos Reales*. Jurista Editores. Tercera Edición, Junio 2013. Tomo II, p 1546.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CAS. NRO. 469-2016  
LIMA SUR  
DIVISIÓN Y PARTICIÓN DE BIENES**

S.A.C, sobre división y partición; y *los devolvieron*. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora **del Carpio Rodríguez**.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**TELLO GILARDI**

**DEL CARPIO RODRÍGUEZ**

**CALDERÓN PUERTAS**

**SÁNCHEZ MELGAREJO**

Ec/IsM