



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

**SENTENCIA**  
**CAS. N° 11795 – 2016**  
**HUAURA**

***SUMILLA:** “La séptima regla del IX Pleno Casatorio Civil emitido por la Corte Suprema de Justicia de la República, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el dieciocho de enero de dos mil diecisiete, que tiene la calidad de precedente judicial vinculante, establece lo siguiente: “(sic) ... la Corte de Casación puede advertir una nulidad manifiesta aun cuando las instancias de mérito no la hayan advertido en su oportunidad, y aun cuando no haya sido invocada como agravio en el recurso de casación, en cuyo caso, en decisión motivada y con expresa indicación de la causal de nulidad que podía haberse configurado en la celebración del negocio jurídico, se declarará la nulidad de la sentencia de vista, la insubsistencia de la sentencia apelada y se ordenará que el Juez de primera instancia, previa promoción del contradictorio entre las partes, emite pronunciamiento sobre la posible nulidad manifiesta.”*

Lima, veintiuno de setiembre  
del año dos mil diecisiete.-

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

**VISTA**, la causa número once mil setecientos noventa y cinco – dos mil dieciséis; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los Señores Jueces Supremos: Walde Jáuregui - Presidente, Rueda Fernández, Wong Abad, Toledo Toribio y Bustamante Zegarra; producida la votación con arreglo a ley, se ha emitido la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la **Comunidad Campesina de Aucallama**, de fecha treinta de mayo de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos cuarenta y dos, contra la sentencia de vista de fecha tres de mayo de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos nueve, que **confirmó** la sentencia contenida en la resolución número treinta y cuatro, expedida el veintiocho de agosto de dos mil quince, que declaró **fundada** la demanda; y ordenó que la Comunidad Campesina de



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

**SENTENCIA**  
**CAS. N° 11795 – 2016**  
**HUAURA**

Aucallama otorgue a favor de la demandante, Soledad Josefina Barbachán Suárez, la escritura pública del contrato de compra venta e independización, celebrado con fecha veinte de noviembre de dos mil seis, respecto de la Parcela N° 18, con un área de cinco punto ciento setenta y cinco hectáreas (5.175 has), como los linderos y medidas perimétricas que en dicho contrato se detallan, con lo demás que contiene.

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

Por resolución de fecha veintiuno de octubre de dos mil dieciséis, obrante a fojas treinta y ocho del cuadernillo de casación formado ante esta Sala Suprema, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la Comunidad Campesina de Aucallama, por la causal de **infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú; y de los artículos 134 y 145 del Código Civil**; señalando que la Comunidad Campesina de Aucallama es una persona jurídica, por lo que quien actúe en su nombre se rige por las reglas de la representación, requiriendo poder especial para actos de disposición, siendo que no se ha acreditado por los ex representantes de la citada Comunidad tuvieron poder especial para vender tierras comunales.

**III. ANTECEDENTES DEL PROCESO:**

**DE LA DEMANDA:** Por escrito de fojas cuarenta y seis, Soledad Josefina Barbachán Suárez, interpone demanda contra la Comunidad Campesina de Aucallama, solicitando se ordene a esta última que otorgue escritura pública del contrato de compra venta e independización y adjudicación del predio ubicado en la Parcela N° 18, San Graciano Alto del distrito de Aucallama – Huaral.



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

**SENTENCIA**  
**CAS. N° 11795 – 2016**  
**HUAURA**

Como fundamentos fácticos de la demanda, se señala que en virtud a lo dispuesto por la Ley N° 26845 – Ley de Titulación de las Tierras de las Comunidades Campesinas de la Costa, la demandada ha venido celebrando contratos de compra venta mediante los cuales se independizan las parcelas de la Comunidad y se adjudican a título de propiedad, los cuales han sido otorgados por el presidente y el tesorero de la Comunidad demandada en pleno ejercicio de sus facultades y atribuciones, habiendo quedado inscritas tales facultades en la Partida N° 20012624 de los Registros Públicos de Huaral. En tal contexto, la accionante refiere que con fecha veinte de noviembre de dos mil seis, celebró un contrato de compraventa con la comunidad campesina demandada, por la cual esta última le transfirió y adjudicó a título de propiedad y enajenación perpetua la Parcela N° 18, ubicada en San Graciano Alto del distrito de Aucallama – Huaral, la cual tiene un total de 5.175 hectáreas acumuladas y por la cual pagó el precio de S/. 791.78 (setecientos noventa y un con 78/100 soles). Asimismo, la demandante agrega que en su condición de comunera calificada ha estado en posesión pacífica, continua y pública del terreno que adquirió, habiendo ejercido diversos actos posesorios sobre el mismo, encontrándose inscrita en el Padrón de Contribuyentes de la Municipalidad Distrital de Aucallama.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:** Por sentencia contenida en la resolución número treinta y cuatro de fecha veintiocho de agosto de dos mil quince (fojas doscientos setenta y dos), el Juez del Juzgado Mixto de Chancay de la Corte Superior de Justicia de Huaura, resolvió declarar fundada la demanda, sustentando su decisión en lo siguiente: **i)** del documento original cuya formalización, se aprecia que el contrato de compraventa e independización de fecha veinte de noviembre de dos mil seis, por el cual la Comunidad Campesina de Aucallama, representada por su presidente Mago Isabel Tello Ramos y su tesorero Amadeo Félix Blas



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

**SENTENCIA**  
**CAS. N° 11795 – 2016**  
**HUAURA**

León, transfiere en propiedad y enajenación perpetua a favor de la demandante, la Parcela N° 18, con un área de cinco punto ciento setenta y cinco hectáreas (5.175 has), con los linderos y medidas perimétricas que en dicho contrato se detalla, estableciéndose en la quinta cláusula del citado contrato que el precio de venta ascendente a la suma de S/. 791.78 (setecientos noventa y un con 78/100 soles) ya ha sido cancelado; **ii)** del Acta de Asamblea General Extraordinaria de la Comunidad Campesina de Aucallama de fecha siete de mayo de dos mil seis, se aprecia las facultades con las cuales habrían actuado los directivos de la demandada para suscribir el contrato sub materia, decidiéndose textualmente la *“adjudicación a título de propiedad individual de las tierras comunales”* y *“autorizar al Presidente y Tesorero para suscribir los documentos de adjudicación”*, encontrándose inscrita dicha Asamblea en la Partida correspondiente a la Comunidad, sin que la misma haya sido anulada o dejada sin efecto mediante mandato judicial; precisándose también que el aludido otorgamiento de facultades se efectuó en Asamblea General y contó con el voto favorable de doscientos sesenta y cuatro comuneros y seis votos en contra; **iii)** en el proceso de otorgamiento de escritura pública solo corresponde verificar si es procedente dar la formalidad al acto jurídico *sub litis*, no resultando posible emitir pronunciamiento sobre la validez, la ineficacia o la nulidad del acto jurídico.

**SENTENCIA DE VISTA:** Mediante sentencia de vista de fecha tres de mayo de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos nueve, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura resolvió confirmar la sentencia de primer grado, reiterando los fundamentos expuestos en dicho fallo, agregando que el cuestionamiento que la demandada formula respecto a la falta de condición de comunero calificado de la ahora accionante, no ha sido debidamente acreditado por la recurrente en razón a que esta parte no cumplió con contestar la demanda, siendo declarada en rebeldía, sin que



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

**SENTENCIA**  
**CAS. N° 11795 – 2016**  
**HUAURA**

tampoco hayan demostrado la nulidad absoluta o ineficacia evidente del contrato de compraventa *sub litis*.

**FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**

**IV. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente); precisado en la Casación N° 4197-2007/La Libertad<sup>1</sup> y Casación N° 615-2008/Arequipa<sup>2</sup>.

**SEGUNDO:** Versando la presente controversia sobre un proceso de otorgamiento de escritura pública, es preciso señalar que el proceso sumarísimo de otorgamiento de escritura pública no tiene legalmente impuestas limitaciones en torno a las alegaciones que podrían formular las partes o a los medios probatorios que podrían aportar en relación al fondo de la controversia, por lo que no es un proceso sumario sino un proceso “plenario rápido”. El argumento antes citado aboga en favor de la posibilidad de realizar un control de validez del negocio jurídico que se pretende formalizar, aun cuando la causa se tramite en la vía del proceso sumarísimo<sup>3</sup>.

Así, el órgano jurisdiccional en un proceso de otorgamiento de escritura pública, se encuentra habilitado advertir si el negocio jurídico sub materia

<sup>1</sup> DIARIO OFICIAL “EL PERUANO”: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

<sup>2</sup> DIARIO OFICIAL “EL PERUANO”: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.

<sup>3</sup> Fundamento jurídico 19 y 20 de la sentencia casatoria N° 4442-2015-Moquegua, correspondiente al IX Pleno Casatorio Civil emitido por la Corte Suprema de Justicia de la República, publicada en el Diario oficial “El Peruano” el dieciocho de enero de dos mil diecisiete.



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

**SENTENCIA**  
**CAS. N° 11795 – 2016**  
**HUAURA**

adolece de nulidad manifiesta, no obstante, a efectos de no vulnerar el principio de la doble instancia, *“(sic) [s]i la posible nulidad manifiesta es advertida a nivel de la Corte Suprema, no habiendo las instancias de mérito emitido pronunciamiento sobre el particular, se declarará la nulidad de la sentencia de vista, la insubsistencia de la sentencia apelada y se ordenará que el Juez de primera instancia proceda conforme a lo antes señalado”*<sup>4</sup>.

En tal contexto, es pertinente para el presente pronunciamiento casatorio, remitirse a la séptima regla del IX Pleno Casatorio Civil emitido por la Corte Suprema de Justicia de la República, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el dieciocho de enero de dos mil diecisiete, que tiene la calidad de **precedente judicial vinculante**, establece lo siguiente: *“(sic) ... la Corte de Casación puede advertir una nulidad manifiesta aun cuando las instancias de mérito no la hayan advertido en su oportunidad, y aun cuando no haya sido invocada como agravio en el recurso de casación, en cuyo caso, en decisión motivada y con expresa indicación de la causal de nulidad que podía haberse configurado en la celebración del negocio jurídico, se declarará la nulidad de la sentencia de vista, la insubsistencia de la sentencia apelada y se ordenará que el Juez de primera instancia, previa promoción del contradictorio entre las partes, emite pronunciamiento sobre la posible nulidad manifiesta”*.

**TERCERO:** En el presente caso, se aprecia que el negocio jurídico que se pretende formalizar, es el que se encuentra contenido en la minuta de compraventa e independización, que en original obra de fojas cuatro a seis, mediante la cual la Comunidad Campesina de Aucallama, debidamente representada por su Presidente, Mago Isabel Tello Ramos y su Tesorero, Amadeo Félix Blas León, transfirió a favor de la Comunera Calificada, Soledad Josefina Barbachan Suárez, la Parcela N° 1 8, ubicada en San

<sup>4</sup> Fundamento jurídico 61 de la mencionada sentencia casatoria N° 4442-2015-Moquegua, correspondiente al IX Pleno Casatorio Civil emitido por la Corte Suprema de Justicia de la República.



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

**SENTENCIA**  
**CAS. N° 11795 – 2016**  
**HUAURA**

Graciano Alto del distrito de Aucallama – Huaral, de cinco punto ciento setenta y cinco hectáreas (5.175 has) acumuladas, por el precio de venta ascendente a S/. 791.78 (setecientos noventa y un con 78/100 soles), el mismo que –según lo consignado en la quinta cláusula contractual- había sido cancelado en su totalidad.

**CUARTO:** Cabe destacar que en la segunda cláusula del contrato *sub litis*, se dejó constancia que en la Asamblea General Extraordinaria de fecha siete de mayo de dos mil seis, se reunieron con el *quórum* reglamentario, los comuneros calificados con el objeto de aprobar la Adjudicación a título de Propiedad Individual de la tierras comunales, autorizando al Presidente y Tesorero de la Comunidad para suscribir la documentación de Adjudicación; dicho acuerdo fue aprobado mayoritariamente con más del cincuenta y uno por ciento (51%) de los comuneros asistentes en virtud a la Ley de Titulación de las Tierras de las Comunidades Campesinas de la Costa – Ley N° 26845; situación que ha sido validada por ambas instancias a efectos de considerar la validez y eficacia de la compraventa *sub litis*.

**QUINTO:** Sin embargo, ninguna de las instancias de mérito ha advertido si la Asamblea General Extraordinaria, antes descrita, ha observado las normas estatutarias que rigen a la Comunidad Campesina ahora recurrente; atendiendo que en los Estatutos de la Comunidad Campesina de Aucallama (fojas dieciocho), Título VI – De territorio comunal, se ha contemplado en su artículo décimo segundo que: “*La comunidad puede ceder el uso de sus tierras a favor de sus unidades de producción empresarial, manteniendo la integridad territorial comunal*”; advirtiendo esta Sala Suprema que la citada disposición estatutaria en modo alguno hace referencia a la viabilidad de transferir en propiedad las tierras que conforman el territorio comunal de la referida Comunidad Campesina; más



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

**SENTENCIA**  
**CAS. N° 11795 – 2016**  
**HUAURA**

aún si de conformidad con el artículo 134 del Código Civil<sup>5</sup>, las actuaciones que se realicen a nombre de una Comunidad Campesina, se rigen bajo las reglas de la representación (artículo 145 y siguientes del Código Civil), siendo que para la resolución de la presente controversia, se debió observar el artículo 156 del Código acotado que dispone que para la realización de actos de disposición sobre los bienes del representado, se requiere de poder especial.

**SEXTO:** De esa manera, se advierte que existen indicios suficientes que evidenciarían que el acto jurídico cuya formalización se solicita, adolecería de nulidad manifiesta al tratarse de un acto de disposición (transferencia de propiedad), practicado por representantes de la Comunidad Campesina demandada, que carecerían de facultades especiales para su realización (artículo 219.1 del Código Civil), por lo que se configura el supuesto de hecho regulado en la séptima regla del IX Pleno Casatorio Civil emitido por la Corte Suprema de Justicia de la República, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el dieciocho de enero de dos mil diecisiete, que tiene la calidad de precedente judicial vinculante.

**IV. RESOLUCIÓN:**

Por tales consideraciones, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la **Comunidad Campesina de Aucallama**, de fecha treinta de mayo de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos cuarenta y dos; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha tres de mayo de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos nueve; e **INSUBSISTENTE** la sentencia de primera instancia de fecha veintiocho de agosto de dos mil quince, obrante a fojas doscientos setenta y dos, que declaró fundada la

---

<sup>5</sup> Artículo 134°.- Las comunidades campesinas y nativas son organizaciones tradicionales y estables de interés público, constituidas por personas naturales y cuyos fines se orientan al mejor aprovechamiento de su patrimonio, para beneficio general y equitativo de los comuneros, promoviendo su desarrollo integral.

Están reguladas por legislación especial.





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

**SENTENCIA**  
**CAS. N° 11795 – 2016**  
**HUAURA**

demanda; **ORDENARON** que el *A quo* emita **nuevo pronunciamiento** teniendo en consideración lo expuesto en la presente resolución; en los seguidos por Soledad Josefina Barbachan Suárez contra Comunidad Campesina de Aucallama, sobre Otorgamiento de Escritura Pública; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; y los devolvieron. ***Interviene como Juez Supremo Ponente: Walde Jáuregui.-***

**S.S.**

**WALDE JÁUREGUI**

**RUEDA FERNÁNDEZ**

**WONG ABAD**

**TOLEDO TORIBIO**

**BUSTAMANTE ZEGARRA**

Ncb/Foms.