



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

**CASACIÓN 1747-2014  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**SUMILLA.-** Por el derecho de uso, quien lo ostente o el propietario del bien, cede el poder jurídico de usar y disfrutar del mismo, mas no el de disponer, por ende el otorgante que sea propietario del bien puede venderlo sin restricción alguna.  
**Art. 1026 CC**

Lima, once de marzo  
de dos mil diecinueve.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número mil setecientos cuarenta y siete - dos mil catorce, 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 Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por la demandante **Asociación Club de Playa Sarapampa** (página trescientos cincuenta y cinco), contra la sentencia de vista de fecha veintitrés de enero de dos mil catorce (página trescientos cuarenta y cinco), que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha diecinueve de julio de dos mil trece (página doscientos noventa y nueve), que declaró infundada la demanda sobre nulidad de acto jurídico.-----

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Por escrito de fecha siete de julio de dos mil once (página sesenta y tres ) y escrito de subsanación de fecha cinco de setiembre del mismo año (página ochenta y siete), la **Asociación Club de Playa Sarapampa** interpone demanda sobre nulidad de acto jurídico contra la Comunidad Campesina de Asia, José Andrés Sotomayor Arciniega, Martín Hugo Chilet Rodríguez y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, teniendo como pretensión principal que se declare nulo el acto jurídico que contiene la



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

**CASACIÓN 1747-2014  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Escritura Pública de compraventa de fecha nueve de julio de dos mil nueve, mediante el cual se transfirió el inmueble ubicado a la altura del kilómetro 110 de la Panamericana Sur, denominado “El Refugio II” con una extensión de cuarenta y nueve mil trescientos ochenta y nueve punto ochenta y tres metros cuadrados (49,389.83 m<sup>2</sup>). Asimismo, como pretensión accesoría solicita que se ordene la cancelación del asiento registral que contiene la independización del inmueble, Asiento G00001 de la Partida Electrónica número 21118170 de los Registros Públicos. Alega como causales de nulidad: fin ilícito y ser contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres.-----

Argumenta la demanda señalando que:-----

- Mediante Escritura Pública de fecha veinte de agosto de mil novecientos noventa y tres y aclaratoria del veinte de enero de mil novecientos noventa y cinco, la Comunidad Campesina de Asia otorgó a su representada cesión de uso con derecho de superficie sobre una extensión de cinco hectáreas de tierras ubicadas en el kilómetro 110 de la Panamericana Sur, distrito de Asia, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscrito en la Partida matriz número 21000352 del Registro de Predios de Cañete y transcrito en la Partida independizada número 21118170 del mismo registro. Por lo que dicha inscripción le otorga derecho de oposición *erga omnes*.-----
- Por escritura pública de fecha nueve de julio de dos mil nueve, la Comunidad Campesina de Asia otorgó en compraventa a favor de sus codemandados un área de cuarenta y nueve mil trescientos ochenta y nueve punto ochenta y tres metros cuadrados (49,389.83 m<sup>2</sup>) del terreno ubicado a la altura del kilómetro 110 de la Panamericana Sur denominada “El Refugio II”, la cual fue inscrita en la Partida Electrónica número 21118170 del Registro de Predios de Cañete.-----
- La inscripción registral se realizó a sabiendas de la existencia del contrato de cesión de uso y derecho de superficie por un periodo de noventa y



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

**CASACIÓN 1747-2014  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

nueve (99) años renovables, siendo que su representada se encuentra en posesión del inmueble desde mil novecientos noventa y tres, por lo que se puede presumir que dicha compraventa ha sido efectuada de manera irregular deviniendo en nula.-----

- Que el artículo 7 de la Ley número 26845 establece que: *“Para la adquisición en propiedad, de tierras de las Comunidades Campesinas de la Costa, que ocupan terceros poseedores por un período no menor de dos años sin relación contractual, se requiere del voto favorable de no menos del treinta por ciento (30%) de los comuneros calificados de la comunidad, asistentes a la Asamblea General, sea en primera o segunda convocatoria (...)”* lo cual no se ha cumplido en la celebración del acto jurídico materia de nulidad, por lo que los demandados han incurrido en causal de nulidad por no cumplir con un requisito exigido por la referida ley.-----
- El artículo 7 de la Ley número 24656, establece que: *“Las tierras de las Comunidades Campesinas son las que señala la Ley de Deslinde y Titulación y son inembargables e imprescriptibles también son inalienables. Por excepción podrán ser enajenadas, previo acuerdo de por lo menos dos tercios de los miembros calificados de la Comunidad, reunidos en Asamblea General convocada expresa y únicamente con tal finalidad. Dicho acuerdo deberá ser aprobado por ley fundada en el interés de la Comunidad, y deberá pagarse el precio en dinero por adelantado”.* Asimismo, la Segunda Disposición Complementaria y Final de la Ley número 26845 señala que: *“Es nula de pleno derecho cualquier disposición estatutaria que contravenga la presente Ley”;* en ese sentido, cualquier acuerdo que se haya tomado con la finalidad de desconocer la exigibilidad del voto del treinta por ciento (30%) de los miembros calificados de la comunidad es nulo.-----
- Los demandados no solo han incurrido en contravención de las leyes antes señaladas, sino que han incurrido en una serie de vicios en las cláusulas



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

**CASACIÓN 1747-2014  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

sexta, décima y décimo primera del contrato, por cuanto las afirmaciones ahí señaladas no son ciertas, puesto que los compradores no han estado en posesión del bien, sino su representada y sí existía sobre el terreno carga o gravamen que afecta o limita su libre disposición constituida por la cesión de uso con derecho de superficie.-----

**2. Contestación de la demanda**

Por escritos de fecha trece de diciembre de dos mil once (página ciento veintiuno) y veintiocho de diciembre de dos mil once (página doscientos veinticuatro), los codemandados **Martín Hugo Chilet Rodríguez y José Andrés Sotomayor Arciniega**, contestan la demanda bajo los siguientes argumentos:-----

- La demandante no ha especificado cuál sería la tradición o buena costumbre inobservada al celebrarse el acto jurídico materia de nulidad, ni ha cumplido con especificar el supuesto fin antijurídico y típico penal.-----
- Si bien la demandante tiene un contrato de cesión de uso y derecho de superficie inscrito en el Registro Público, ello no es impedimento para que la Comunidad Campesina de Asia pueda transferir la propiedad a terceros.-----
- El contrato de compraventa no deviene en causal de nulidad absoluta por cuanto el artículo 7 de la Ley número 26845, no lo establece y si bien la Segunda Disposición Complementaria y Final de la citada Ley ampara y/o respalda como nulo cualquier contrato que se realice en contraposición al artículo 7 de la misma norma, en la presente causa no se está ante una disposición de estatutos, sino ante un acto jurídico de disposición patrimonial.-----
- Respecto a que para la celebración del contrato de compraventa los representantes de la vendedora necesitaban facultades especiales otorgadas por el voto favorable del treinta por ciento (30%) de los



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

**CASACIÓN 1747-2014  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

miembros calificados de la comunidad, ello no constituye un supuesto de nulidad virtual del acto jurídico, sino un supuesto de ineficacia.-----

- La demandante adolece de toda legitimidad legal para pretender denunciar la existencia de vicios ocultos o evicción legal, por cuanto dichos vicios competen únicamente a las partes contratantes.-----

Mediante resolución número catorce de fecha ocho de enero de dos mil trece (página doscientos ochenta y cuatro), integrada por resolución número dieciséis de fecha diez de abril de dos mil trece (página doscientos ochenta y nueve), el Juez resolvió declarar rebelde a la Comunidad Campesina de Asia.-----

Por resolución número tres de fecha tres de agosto de dos mil doce (página ciento doce del cuaderno de excepciones), el Juez resolvió declarar fundada la excepción de falta de legitimidad para obrar deducida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y en consecuencia concluido el proceso con respecto a esa parte, anulándose todo lo actuado que tenga relación con su participación procesal.-----

**3. Fijación de puntos controvertidos**

Mediante resolución número dieciséis de fecha diez de abril de dos mil trece, el Juez fijó como puntos controvertidos:-----

- Determinar si el acto jurídico de independización y compraventa contenido en la escritura pública de fecha nueve de julio de dos mil nueve celebrado entre la Comunidad Campesina de Asia y los demandados José Andrés Sotomayor Arciniega y Martín Hugo Chilet Rodríguez, se encuentra incurso en las causales de nulidad del acto jurídico que contempla el numeral cuarto y octavo del artículo 219 del Código Civil, esto, por tener el acto jurídico cuestionado un fin ilícito y por ser contrario a las leyes que interesa al orden público o a las buenas costumbres.-----



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

**CASACIÓN 1747-2014  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

- Determinar si el acto jurídico de independización y compraventa contenido en la escritura pública de fecha nueve de julio de dos mil nueve, fue autorizado mediante asamblea general extraordinaria de los socios de la Comunidad Campesina de Asia contando con el *quórum* exigido por el artículo 7 de la Ley número 26845 y artículo 7 de la Ley número 24656, esto es con la aprobación del treinta por ciento (30%) y de los dos tercios (2/3) de los miembros calificados de la Comunidad asistentes a la asamblea instalada válidamente.-----
- Determinar si el acto jurídico de independización y compraventa contenido en la escritura pública de fecha nueve de julio de dos mil nueve, por medio del cual, los demandados José Andrés Sotomayor Arciniega y Martín Hugo Chilet Rodríguez adquieren el predio materia de transferencia en el acto jurídico cuestionado se encuentra protegido o no por el principio de la buena fe pública registral.-----
- De acreditarse la existencia de las causales de nulidad en los actos jurídicos cuestionados, determinar si procede declarar la nulidad parcial o total del acto jurídico de independización y compraventa y de la escritura pública que lo contiene, de fecha nueve de julio de dos mil nueve.-----
- De declararse la nulidad del acto jurídico de independización y compraventa y de la escritura pública que lo contiene, de fecha nueve de julio de dos mil nueve, determinar si procede ordenar la cancelación del Asiento Registral G00001 que contiene la independización del inmueble de la Partida Electrónica 21118170.-----

**4. Sentencia de primera instancia**

Culminado el trámite correspondiente, el juez mediante resolución número dieciocho de fecha diecinueve de julio de dos mil trece (página doscientos noventa y nueve) declaró infundada en todos sus extremos la demanda sobre nulidad de acto jurídico que contiene la escritura pública de compraventa de fecha nueve de julio de dos mil nueve; e, infundada la nulidad de dicho



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

**CASACIÓN 1747-2014  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

instrumento público y cancelación del asiento registral; sin costas ni costos;  
bajo los siguientes fundamentos:-----

- De los hechos materia de demanda, en base a la fijación de puntos controvertidos y de la valoración de los medios probatorios, se concluye que de las cláusulas que contiene el documento de compraventa materia de nulidad en ninguna de ellas se consigna afectación alguna al derecho de cesión por noventa y nueve (99) años a favor de la demandante.-----
- La demandante realiza en forma errónea su interpretación respecto a la nulidad del contrato que celebra la Comunidad Campesina de Asia con los demandados, por cuanto esta se encontraba libre de contratar con terceros, ya que de su argumento respecto a que no se cumplió con la participación del porcentaje establecido de los comuneros ello se desvirtúa con el mismo testimonio de la independización y compraventa, en cuya cláusula segunda se establece que los vendedores participan con poder suficiente para realizar la disposición de los bienes de la Comunidad Campesina de Asia en razón de la asamblea general extraordinaria de fecha doce de marzo de dos mil siete inscrita en el Asiento 00044 de la Partida electrónica 21000215 del registro de personas jurídicas, por lo que su intervención sería conforme a ley.-----
- Sobre la alegación de la demandante respecto a la preferencia en la adquisición del bien, este proceso no está referido a la misma, sino a la nulidad de acto jurídico.-----

**5. Apelación**

Mediante escrito de fecha nueve de agosto de dos mil trece (página trescientos diez), la **Asociación Club de Playa Sarapampa** interpone recurso de apelación, señalando que:-----



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

**CASACIÓN 1747-2014  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

- El Juez no ha considerado los argumentos esgrimidos en los fundamentos de hecho de su demanda, los mismos que al no ser desarrollados les causa agravio.-----
- Es falso lo señalado en las cláusulas sexta y décima de la escritura pública de independización y compraventa, dado que los compradores no se encontraban, ni se encuentran en posesión del inmueble. Asimismo, es falso lo señalado en la cláusula décimo primera de dicha escritura pública, en tanto al momento que celebraron el cuestionado acto jurídico, sí existía carga o gravamen sobre el inmueble, ya que se encontraba inscrito la cesión de uso y derecho de superficie en el Asiento D00001 de la Partida número 21118170.-----
- Tomando en cuenta que la posesión por más de dos años del adquirente de un predio de una Comunidad Campesina de la costa, de acuerdo al artículo 7 de la Ley número 26845, es un requisito previo para que proceda la transferencia de la propiedad de esta última a favor de aquel, en el presente caso se están configurando las causales de nulidad previstas en los numerales 3 y 4 del artículo 219 del Código Civil. Además al existir declaraciones falsas, el acto jurídico tendría un fin ilícito.-----
- El acuerdo de Asamblea no ha señalado cuál sería el fundado interés de la comunidad para vender parte de sus tierras a los codemandados, ello en concordancia con el artículo 7 de la Ley número 24656, por lo que nuevamente se configuraría la causal de nulidad prevista en el numeral 3 del artículo 219 del Código Civil, en tanto este interés comunal es requisito ineludible para la aprobación por parte de la Asamblea del acto jurídico de compraventa.-----
- Que en uno y otro caso (artículo 7 de la Ley número 26845 y artículo 7 de la Ley número 24656) debe corroborarse que se han cumplido con los *quórum*s correspondientes.-----



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

**CASACIÓN 1747-2014  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**6. Sentencia de vista**

Elevados los autos en virtud al recurso de apelación interpuesto, la Sala Superior mediante resolución número siete, de fecha veintitrés de enero de dos mil catorce (página trescientos cuarenta y cinco), resolvió confirmar la sentencia apelada. Fundamenta su decisión indicando que:-----

- Del contrato de compraventa cuya nulidad se solicita, se aprecia que tiene por finalidad transferir el derecho de propiedad de la Comunidad Campesina de Asia sobre el predio “El Refugio II”, a favor de los codemandados José Andrés Sotomayor Arciniega y Martín Hugo Chilet Rodríguez; propósito que no se encuentra proscrito por ley.-----
  
- En cuanto a que el contrato materia de nulidad no ha cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 7 de la Ley número 24656 y el artículo 7 de la Ley número 26845, al respecto es de señalarse que el artículo 89 de la Constitución Política del Estado señala que las Comunidades Campesinas son autónomas en su organización, en el trabajo comunal en el uso y la libre disposición de sus tierras, así como en lo económico y administrativo, dentro del marco que la ley establece; y del examen de la normativa especial de la comunidades campesinas y en consonancia con la promoción de la inversión privada en el desarrollo de aquellas, los actos de disposición de los bienes comunales no requieren que el adquirente posea previamente el bien a transferirse, solo se ha establecido que en el caso de aquellos sujetos que sí lo posean y por lapso mayor de dos (2) años, se atenúen las exigencias legales para consagrar la transferencia; en efecto, si el tercero no posee el bien, la exigencia del voto aprobatorio será del cincuenta por ciento (50%) de los comuneros calificados, así se desprende de lo establecido en el artículo 10 de la Ley de la Inversión Privada en el Desarrollo de las Actividades Económicas en las Tierras del Territorio Nacional y de las Comunidades Campesinas y Nativas – Ley número 26505 y el artículo 7 de la Ley de



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

**CASACIÓN 1747-2014  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Titulación de las Tierras de las Comunidades Campesinas de la Costa –  
Ley número 26845.-----

- Asimismo, en cuanto a que no se ha cumplido con establecer el interés comunal en la enajenación, esta afirmación no ha sido acreditada, pues siendo el deber de las partes el acreditar los hechos que alegan, la actora no ha presentado el acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo de transferencia, ni ha ofrecido como medio probatorio la exhibición de la misma, a fin de verificar si se estableció o no el interés comunal.-----
  
- Sobre lo alegado por la apelante, respecto a que se ha afectado su derecho de usufructo sobre el bien materia de litigio, ello no se ajusta a derecho, dado que por dicha figura jurídica el propietario que ostenta los poderes de usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien que le pertenece, solo cede su derecho de uso y disfrute, por lo que no está impedido de transferir el dominio a favor de otra persona, siendo que lo que sí le asiste al usufructuario es el derecho de retracto; empero, tal como lo ha señalado el Juez, la demandante no pretende sustituir a los codemandados en la adquisición del bien, sino la nulidad de la misma.-----

**III. RECURSO DE CASACIÓN**

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha veintiocho de noviembre de dos mil diecisiete ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandante **Asociación Club de Playa Sarapampa**, por la denuncia de: Infracción normativa del artículo 7 de la Ley número 26845 – Ley de Titulación de las Tierras de las Comunidades Campesinas de la Costa y artículo 7 de la Ley número 24656 – Ley General de Comunidades Campesinas.-----

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**PRIMERO.** La parte recurrente ha denunciado como primera la vulneración la infracción del **artículo 7 de la Ley número 26845**, argumentando que: **i) La**



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

**CASACIÓN 1747-2014  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

posesión por más de dos (2) años del adquirente de un predio de una Comunidad Campesina de la Costa es un requisito previo para que proceda la transferencia; **ii)** La falsedad de las declaraciones vertidas en las cláusulas sexta y décima de la escritura pública materia de nulidad, por cuanto los codemandados nunca han estado en posesión del bien; asimismo, lo señalado en la cláusula décimo primera sería falso, ya que existe inscrito sobre el bien derecho de uso y usufructo; y, **iii)** Todo ello configuraría las causales de nulidad previstas en los numerales 3 y 4 del artículo 219 del Código Civil.-----

**SEGUNDO.** Sobre el particular es de señalarse que el **artículo 7 de la Ley número 26845 – Ley de Titulación de las Tierras de las Comunidades Campesinas de la Costa** (publicada el veintiséis de julio mil novecientos noventa y siete), prescribe: *“Para la adquisición en propiedad, de tierras de las Comunidades Campesinas de la Costa, que ocupan terceros poseedores por un período no menor de dos años sin relación contractual, se requiere del voto favorable de no menos del treinta por ciento (30%) de los comuneros calificados de la comunidad, asistentes a la Asamblea General, sea en primera o segunda convocatoria (...)”*, (subrayado nuestro).-----

**TERCERO.** Dicha norma regula el supuesto de hecho de la transferencia a terceros poseedores que ocupan el inmueble por no menos de dos años, sin relación contractual; empero, no prohíbe de ninguna manera la transferencia a terceros no poseedores, siendo que en ese sentido, la **Ley número 26505 – Ley de la Inversión Privada en el Desarrollo de las Actividades Económicas en las Tierras del Territorio Nacional y de las Comunidades Campesinas y Nativas** (publicada el veintiuno de julio de mil novecientos noventa y cinco), **en su artículo 10 prescribió:** *“[...] Tratándose de tierras de propiedad de las Comunidades Campesinas de la Costa, la regularización del derecho de propiedad se regirá por las siguientes normas: [...] b) Para la adquisición en propiedad por parte de miembros de la comunidad no posesionarios o de terceros así como para gravar, arrendar o ejercer cualquier otro acto de disposición sobre las tierras comunales de la Costa se requerirá el*



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

**CASACIÓN 1747-2014  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

*voto a favor de no menos del cincuenta por ciento de los miembros asistentes a la Asamblea instalada con el quórum correspondiente". Y si bien esta norma es de fecha anterior, es de advertirse que la **Ley número 26845**, no la derogó, siendo que en su **quinta disposición complementaria y final**, señala: "No son de aplicación para los fines de la presente Ley, las disposiciones contenidas en las Leyes números 24656, 24657, 26505 que se opongan a la presente ley. De igual modo toda otra disposición legal que se oponga"; y, dado que las disposiciones de dichas normas no se oponen, no existe impedimento para su aplicación.-----*

**CUARTO.** Esto es, existe norma legal expresa que habilitaba a la Comunidad Campesina de Asia a poder transferir sus terrenos a terceros no poseedores, que a decir de la demandante sería la situación en la que se encontrarían los codemandados adquirentes, por lo que su argumentación carece de sustento normativo.-----

**QUINTO.** En cuanto a lo que las partes contratantes declararon en la minuta de compraventa de independización y compraventa, de fecha veinte de setiembre de dos mil ocho, elevada a escritura pública de fecha nueve de julio de dos mil nueve (página cuarenta y siete), es de advertirse que en efecto en las cláusulas sexta y décima<sup>1</sup>, se hace referencia a que son los compradores los que se encuentran en posesión del bien; y, en la cláusula décimo primera, que sobre los terrenos no pesa gravamen, carga, medida judicial o extrajudicial. Sin embargo, ello no puede ser considerado como causal de nulidad, por cuanto: **(i)** Son, en sí mismas irrelevantes, pues en lo que atañe a la falta de posesión del terreno por parte de los compradores, ello no origina la nulidad del acto jurídico, dado que el artículo 10 de la Ley número 26845 lo permite; **(ii)** Sobre

---

<sup>1</sup> Testimonio de escritura pública de independización y compraventa (página cuarenta y siete). Cláusula Sexta: "La comunidad reconoce y declara su conformidad que a la fecha de suscripción de la presente minuta, los compradores se encuentran en posesión de los terrenos, con perfecta anuencia de la comunidad". Cláusula décima: "Los compradores tienen en posesión los bienes objeto de la prestación a cargo de la comunidad declarando conocer el estado en que se encuentran dichos bienes". Cláusula décimo primera: "La comunidad declara que sobre los terrenos no pesa gravamen, carga, medida judicial, o extrajudicial que afecte o limite su libre disposición, no obstante lo cual la comunidad se compromete al saneamiento por evicción de conformidad con lo establecido en los artículos 1484° al 1528° del Código Civil".



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

**CASACIÓN 1747-2014  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

la existencia de carga y gravamen, se tratan de datos que obran en Registros Públicos y, por lo tanto, lo expuesto por las partes carece de importancia pues el acto jurídico se atenderá a lo allí indicado, en mérito al principio de publicidad y legitimación regulados en los artículos 2012 y 2013 del Código Civil; y, (iii) Por el principio de conservación de los actos jurídicos, estos deben preservarse, salvo que la anomalía fuera de tal transcendencia que comprometiera la validez misma del negocio jurídico. Ello no ocurre aquí dado que los hechos inexactos anotados en el contrato en nada comprometen la validez del acto, ya por permisión de la ley o por irrelevancia jurídica.-----

**SEXTO.** La parte recurrente también ha denunciado infracción del artículo 7 de la Ley número 24656 – Ley General de Comunidades Campesinas, argumentando que en la transferencia del terreno no se habría cumplido con un requisito ineludible, el cual era que en la Asamblea de la Comunidad se señalara cuál era el fundado interés para dicha venta y tampoco ha existido norma legal que haya fundamentado el interés de la comunidad, lo cual haría que se configure la causal prevista en el numeral 3 del artículo 219 del Código Civil.-----

**SÉTIMO.** El artículo 7 de la **Ley número 24656 – Ley General de Comunidades Campesinas, prescribe:** *“Las tierras de las Comunidades Campesinas son las que señala la Ley de Deslinde y Titulación y son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables. Por excepción podrán ser enajenadas, previo acuerdo de por lo menos dos tercios de los miembros calificados de la Comunidad, reunidos en Asamblea General convocada expresa y únicamente con tal finalidad. Dicho acuerdo deberá ser aprobado por ley fundada en el interés de la Comunidad, y deberá pagarse el precio en dinero por adelantado. (...)”*.-----

**OCTAVO.** Se debe advertir que dicha norma fue publicada el catorce de abril de mil novecientos ochenta y siete, esto es con fecha anterior a la publicación de la Ley número 26505 - Ley de la Inversión Privada en el Desarrollo de las



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

**CASACIÓN 1747-2014  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Actividades Económicas en las Tierras del Territorio Nacional y de las Comunidades Campesinas y Nativas, la cual, como ya hemos señalado, habilita la posibilidad de que las Comunidades Campesinas de la Costa transfieran sus tierras comunales a terceros; por lo que la acreditación sobre el “interés de la comunidad” no le es exigible a la Comunidad demandada y por lo tanto la denuncia de la parte recurrente deviene en infundada.-----

**NOVENO.** Descartadas las denunciadas realizadas por la Asociación recurrente, es de señalarse que en realidad la cuestión a debatirse es si es factible o no transferir un bien sobre el cual pesa derecho de uso y superficie. En ese sentido, se advierte que mediante escritura pública de fecha veinte de agosto de mil novecientos noventa y tres, la Comunidad Campesina de Asia otorgó derecho de uso a favor de la Asociación Club de Playa Sarapampa (página cuatro), por noventa y nueve (99) años renovables. Asimismo, la otorgante concedió a la recurrente el derecho a urbanizar el lote de manera que se desarrolle en el mismo, un club de playa, siendo que la autorización comprendía el derecho a construir canchas deportivas, instalaciones permanentes como depósitos y viviendas.-----

**DÉCIMO.** En ese sentido, se debe señalar que el derecho de uso está regulado en el artículo 1026 del Código Civil y es entendido como la facultad de utilizar la cosa ajena (*ius utendi*) sin alterar su sustancia, percibiendo sus frutos (*ius fruendi*) en forma limitada, en la medida necesaria para cubrir las necesidades del usuario y familia<sup>2</sup>, siendo que ya sea el titular del derecho de propiedad o el titular de un derecho de goce amplio sobre la cosa, le cede a otro su derecho a poseer y usar el bien, pero mantiene el derecho de disponer del mismo.-----

En el caso del derecho de superficie, tal instituto está regulado en el artículo 1030 del Código Civil y es entendido como la cesión temporal por largo tiempo, distinta del arrendamiento, de un inmueble para edificación, plantación o

---

<sup>2</sup> VARSÍ ROSPIGLIOSI, Enrique. Tratado de derechos reales. Tomo 3. Universidad de Lima. Lima, 2019, pág. 139.



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

**CASACIÓN 1747-2014  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

siembra, a cambio de una renta<sup>3</sup>. En este caso, lo que el superficiario ostenta es un derecho de propiedad sobre las edificaciones mas no sobre el terreno y al vencimiento de dicho derecho, el propietario del suelo adquiere la propiedad de lo construido, previo reembolso de su valor, salvo que las partes hayan pactado de modo distinto; lo cual es concordante con lo establecido por las partes en la Escritura Pública de cesión de uso, en cuya cláusula quinta se señala que al vencimiento del contrato la propietaria y la usuaria deberían celebrar un contrato en virtud de la cual la propietaria sería restituida en la posesión del inmueble previo pago, al contado y en moneda dura, del valor de los bienes que se hubieran construido o desarrollado sobre el terreno. La cláusula agrega que para determinar el valor se obtendrá el mismo mediante tasación.-----

**DÉCIMO PRIMERO.** Así las cosas, se puede determinar que por la cesión de uso con derecho de superficie que otorgó la Comunidad Campesina de Asia, a la Asociación demandante esta cedió el poder jurídico de usar y disfrutar del terreno; empero, al seguir siendo la propietaria del mismo mantenía el poder jurídico de disposición, tal cual hizo a través del acto jurídico materia de nulidad. En ese sentido, conforme han advertido las instancias de mérito el derecho de uso con superficie que ostenta la recurrente no se ve afectado con el acto jurídico contenido en la Escritura Pública de fecha nueve de julio de dos mil nueve, ni esta padece de nulidad alguna, razón por la cual debe desestimarse el recurso de casación al no haberse acreditado afectación a las normas jurídicas denunciadas.-----

**VI. DECISIÓN:**

Por estas consideraciones, y con lo establecido en el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **Asociación Club de Playa Sarapampa** (página trescientos cincuenta y cinco); en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veintitrés de enero de dos mil catorce (página trescientos cuarenta y

---

<sup>3</sup> ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José. Derechos reales. Jurista Editores. Lima, 2015, pág. 315.



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

**CASACIÓN 1747-2014  
CAÑETE  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

cinco); **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Asociación Club de Playa Sarapampa contra la Comunidad Campesina de Asia y otros, sobre Nulidad de Acto Jurídico; y *los devolvieron*. **Ponente Señor Calderón Puertas, Juez Supremo.-**

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**AMPUDIA HERRERA**

**LÉVANO VERGARA**

Mmv / Dro