



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N°18318 - 2016**  
**LIMA SUR**

**SUMILLA:** “El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, regulado en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, es el derecho que tiene toda persona a que el órgano jurisdiccional tutele sus derechos antes, durante y después del proceso; antes: por tener latente a ejercitar la acción; durante todo el proceso por cuanto en el se debe responder a sus invocaciones hasta llegar a la sentencia sobre el fondo, y después por cuanto dicha sentencia debe ser ejecutable; siendo recién en ese momento en que la pretensión es satisfecha en su integridad, dicho derecho a la tutela jurisdiccional efectiva es el que impide al juez a emitir fallos inhibitorios, pues como se ha dicho precedentemente ello responde a la excepcionalidad.

Lima, nueve de noviembre  
de dos mil diecisiete.-

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

**VISTA;** la causa número dieciocho mil trescientos dieciocho – dos mil dieciséis, en audiencia pública señalada en la fecha integrada por los señores Jueces Supremos: Walde Jáuregui - Presidente, Rueda Fernández, Wong Abad, Toledo Toribio y Bustamante Zegarra; y, producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

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

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Inmobiliaria y Constructora Tierras del Sur Sociedad Anónima**, de fecha cinco de febrero de dos mil dieciséis, obrante a fojas quinientos diecinueve contra la sentencia de vista emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, de fecha veintinueve de octubre de dos mil quince, obrante a fojas quinientos ochenta y seis, que **revocó** la sentencia de primera instancia de fecha treinta y uno de julio de dos mil catorce, obrante a fojas trescientos cincuenta y uno, que declara **fundada** la demanda de nulidad de acto jurídico; y, **reformándola** la declara **improcedente**; en los seguidos por Inmobiliaria y



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 18318 - 2016**  
**LIMA SUR**

Constructora Tierras del Sur Sociedad Anónima contra la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha y otro, sobre Nulidad de Acto Jurídico.

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

Mediante auto calificadorio de fecha ocho de febrero de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento cuarenta y nueve del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema, se declaró **procedente** el recurso de casación interpuesto por **Inmobiliaria y Constructora Tierras del Sur Sociedad Anónima**, por las causales de: **a) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado; y, b) Infracción normativa del Principio *Tantum Apellatum Quantum Devolutum*.**

**III. ANTECEDENTES DEL PROCESO:**

**PETITORIO:** Mediante demanda de fecha once de setiembre de dos mil nueve, obrante a fojas cuarenta nueve, **Inmobiliaria y Constructora Tierras del Sur Sociedad Anónima** solicita como **pretensión principal** la nulidad del acto jurídico consistente en la compraventa de fecha veintinueve de abril de dos mil uno, celebrada entre la Comunidad Campesina de Cucuya y la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha, mediante el cual se transfiere la propiedad de un inmueble de quinientos cincuenta con cinco mil cuatrocientos cincuenta y tres hectáreas (550.5453 has), ubicado en las Pampas de Mamay, inscrito en la Partida N° 11069102 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima y Callao, pues considera que dicho contrato contiene un fin ilícito, constituye un acto simulado al no revestir la forma prescrita bajo sanción de nulidad, y es contrario al orden público; asimismo, como **pretensión subordinada** solicita la declaración de ineficacia del acto jurídico de compra venta mencionado como pretensión principal, al implicar una transferencia de propiedad de bien ajeno; y hace extensiva la demanda al



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N°18318 - 2016**  
**LIMA SUR**

pago de las costas y costos. Motiva su demanda básicamente señalando que, con fecha veintinueve de abril de dos mil uno celebran un contrato de compraventa la Comunidad Campesina de Cucuya (vendedora) con la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha (compradora), en donde la vendedora señala en la cláusula primera que sus derechos de propiedad por la posesión legítima encierra tierras de patrimonio territorial “originalmente” de una extensión superficial de setenta y dos mil trescientos cincuenta y seis con noventa y cinco hectáreas (72,356.95 has), inscritos a fojas 695 del Tomo 11-H Huarochirí del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao. Es así que, procede a vender a la compradora una extensión de terreno de quinientos cincuenta con cinco mil cuatrocientos cincuenta y tres hectáreas (550.5453 has), ubicadas en las Pampas de Mamay, distrito de Punta Hermosa, indicando como precio de venta la suma de veintinueve mil con 00/100 soles (S/. 29,000.00), monto que la vendedora aceptó haber recibido en su integridad al momento de la suscripción del contrato, sin mayor constancia que la firma puesta al pie de dicho contrato. Refiere que, le llama poderosamente la atención que se vendan más de quinientos cincuenta hectáreas (550 has) en el distrito de Punta Hermosa, a veinte minutos de la ciudad de Lima, en la zona de expansión urbana más importante de la capital y se haya pagado el precio irrisorio de veintinueve mil con 00/100 nuevos soles (S/. 29,000.00). Finalmente, el terreno materia de transferencia a favor de la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha se encuentra superpuesto sobre los predios de propiedad de la **Inmobiliaria y Constructora Tierras del Sur Sociedad Anónima** que se encuentran identificados como grupos de terrenos E y F, los mismos que se encuentran ubicados en el distrito de San Bartolo según las Partidas Registrales N° 49048698, obrante a fojas veintiuno y veintidós y N° 11068897, obrante a fojas doce del expediente principal.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:** De fecha treinta y uno de julio de dos mil catorce, obrante a fojas trescientos cincuenta y uno, emitida por el Juzgado Transitorio Mixto de Lurín de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, por el cual se declaró **fundada** la demanda, en consecuencia nulo el acto jurídico y el



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 18318 - 2016**  
**LIMA SUR**

documento que lo contiene, consistente en el contrato de fecha veintinueve de abril de dos mil uno celebrado por Comunidad Campesina de Cucuya a favor de la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha, donde le transfiere la propiedad de un inmueble de quinientos cincuenta con cinco mil cuatrocientos cincuenta y tres hectáreas (550.5453 has) ubicados en las Pampas de Mamay, inscrito en la Partida N° 11069102 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao. Señalando que, de lo actuado en el *iter* procesal se ha probado la existencia de un fin ilícito en la medida que no existe constancia de pago alguna sobre el precio pagado por la venta de grandes extensiones de terrenos lo que evidencia que el negocio jurídico se ha celebrado en apariencia para perjudicar el derecho de propiedad de la parte demandante; que la Comunidad Campesina de Cucuya transfiere más de quinientos cincuenta hectáreas (550 has) por debajo de su valor comercial, siendo evidente que ha existido una simulación absoluta prevista en el inciso 5 del artículo 219 del Código Civil, además del fin ilícito. Asimismo, la Comunidad Campesina de Cucuya en su escrito de contestación de demanda ha señalado que jamás se acordó en Asamblea General vender un área de terreno de quinientos cincuenta con cinco mil cuatrocientos cincuenta y tres hectáreas (550.5453 has) a la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha; por lo que dicha afirmación debe tomarse como una declaración asimilada conforme al artículo 221 del Código Procesal Civil. Por otra parte, la Resolución N° 034-99-ORLC/TR advierte que las tierras de la comunidad campesina podrán ser enajenadas solo por excepción previo acuerdo de por los menos dos tercios de los miembros calificados de la comunidad campesina reunidos en asamblea general convocada expresa y únicamente con tal finalidad, conforme al artículo 7 de la Ley N° 24656. A su vez, cita el artículo 10 de la Ley N° 26505, el cual señala que se requerirá el voto a favor de no menos del cincuenta por ciento (50%) de los miembros asistentes de la asamblea instalada con el *quórum* correspondiente para los actos de disposición de tierras comunales de la costa. En este sentido, se aprecia que la Comunidad Campesina de Cucuya debe inscribir en los Registros Públicos de Personas Jurídicas el acuerdo en el que



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N°18318 - 2016**  
**LIMA SUR**

aprobó la venta a favor de la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha.

**SENTENCIA DE VISTA:** Emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, de fecha veintinueve de octubre de dos mil quince, obrante a fojas quinientos ochenta y seis, por la cual revoca la sentencia apelada que declaró fundada la demanda; y, reformándola la declaró improcedente. Motiva su decisión sosteniendo que la parte actora acredita su titularidad sobre los grupos de terrenos E y F, los mismos que se ubican en el distrito de San Bartolo según sus Partidas Registrales N° 49048698, obrante a fojas veintiuno y veintidós respectivamente y N° 11068897, obrante a fojas doce; asimismo, señala que la superposición que menciona se encuentra acreditada con los Informes N° 081-96-ORL-SGCA y N° 082-96-ORLC-SGCA; sin embargo, el predio que ha sido materia del contrato de compraventa entre las demandadas se ubica en el distrito de Punta Hermosa, y cuenta con inscripción registral en la Partida Registral N° 11069102; en consecuencia, concluye que, en autos no se verifica que la parte actora ostente titularidad sobre el terreno que ha sido materia de compraventa o que ejerza algún derecho real sobre el mismo que lo faculte y/o legitime para accionar judicialmente a efectos de obtener una decisión favorable, pues los predios se ubican en distritos diferentes; por lo que la parte actora no se encuentra legitimada para obtener una decisión sobre el fondo de la controversia que plantea, así como para acudir con la presente demanda al órgano jurisdiccional para tal fin.

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**

**PRIMERO:** Debemos indicar que la "Casación" es un recurso impugnativo extraordinario cuya finalidad es la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 18318 - 2016**  
**LIMA SUR**

Suprema de Justicia<sup>1</sup>, conforme lo previsto por el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364; por tanto, resulta importante además destacar que el recurso de casación no tiene por finalidad el reexamen del proceso, como tampoco la revaloración de los medios probatorios. En resumen los fines de la casación, según se desprende del artículo procesal citado, es la nomofilaquia<sup>2</sup>, la predictibilidad<sup>3</sup>, la dikelogia<sup>4</sup>, y la hermenéutica jurídica<sup>5</sup>.

**SEGUNDO:** Habiéndose admitido a trámite el recurso de casación por causales de orden procesal corresponde revisar dichas causales relacionadas con **el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales y al debido proceso previstas en el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado y con el Principio *Tantum Apellatum Quantum Devolutum*.**

**TERCERO:** Al respecto cabe recordar que el Tribunal Constitucional, en reiterada jurisprudencia ha señalado que: *“todo órgano que posea naturaleza jurisdiccional (sea ordinario, constitucional, electoral, militar y, por extensión,*

---

<sup>1</sup> Así la jurisprudencia, en la actualidad se ha convertido en el instrumento, no de la ley, sino de la justicia, que supera a la ley. El trabajo de un Magistrado es como el de un labrador; *“no es suficiente con dejar caer las semillas, sino que ello debe ser cultivado y según sea el cultivo; el árbol y el fruto mostrarán su grandeza”*. Francesco Carnelluti. *“Como nace el Derecho”*. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires. 1959.

<sup>2</sup> La nomofilaquia apunta a uno de los fines de la casación, y proviene de la obra de Calamandrei. Alude a la finalidad de mantener la regularidad en la aplicación correcta de las normas, al margen de la justa decisión del caso. *“Nomo”* es un sufijo griego que significa Gobierno, regla o ley (por ejemplo: autónomo), y *“filo”* o *“lila”* amor o afirmación (en nuestro caso, apego incondicional a la norma). [http://www.legalmania.com/rincon\\_envidia/uzos8.htm](http://www.legalmania.com/rincon_envidia/uzos8.htm).

<sup>3</sup> La predictibilidad, es una situación de confianza, o conciencia bastante certera respecto de un resultado final, basado en la información veraz, completa y confiable de un precedente, decisión o actuación previa brindada por el Órgano Jurisdiccional o Administrativo.

<sup>4</sup> Es el análisis de la justicia. *“Dikelogia”*, es un nombre empleado ya por Althusius que redactó, en 1617, una obra denominada *Dicaelógica*. En el fondo hallamos ya la dikelogia, p. ej., en *la Politeia* y en los *Nomoi* de Platón. (...) La Dikelogia pertenece, como la ética, a la axiología. GOLDSCHIMIT, Werner. *“La Ciencia de la Justicia”* Aguilar, Madrid, 1958. p. 10.

<sup>5</sup> La palabra hermenéutica derivada del vocablo griego *“Hermeneuo”*, aludía al griego Hermes que clarificaba ante los humanos los mensajes de la divinidad, oficiando de mediador. Todo mensaje requiere ser interpretado, y entre ellos los mandatos contenidos en las normas jurídicas: pero no es fácil lograr una correcta interpretación si no se cuentan con reglas precisas y claras, metódicas y sistemáticamente establecidas. De ello se ocupa la hermenéutica jurídica, que establece los principios elaborados doctrinariamente y jurisprudencialmente, para que el intérprete pueda efectuar una adecuada interpretación de las disposiciones normativas. La hermenéutica brinda herramientas, guías, que van a auxiliar al juzgador para hacer su tarea de la forma más equitativa posible.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 18318 - 2016**  
**LIMA SUR**

*los árbitros) debe respetar, mínimamente, las garantías que componen los derechos a tutela jurisdiccional "efectiva" y al **debido proceso**, entre las que destacan los derechos al libre acceso a la jurisdicción, de defensa, a la prueba, a **la motivación de las resoluciones judiciales** (recogido en el inciso 5 del artículo 139° de la Constitución Política), a la obtención de una resolución fundada en Derecho, a la pluralidad de instancias, al plazo razonable del proceso, a un juez competente, independiente e imparcial a la ejecución de resoluciones judiciales, entre otros derechos fundamentales".<sup>6</sup>*

**CUARTO:** De otro lado es menester resaltar que el contenido constitucionalmente protegido del **derecho a la motivación de las resoluciones judiciales** está conformado, entre otros aspectos, por el respeto al **Principio de Congruencia**, recogido por el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil. La observancia del Principio de Congruencia implica que en toda resolución judicial exista: **1) Coherencia entre lo peticionado por las partes y lo finalmente resuelto**, sin omitirse, alterarse o excederse dichas peticiones<sup>7</sup> (congruencia externa); y, **2) Armonía** entre la motivación y la parte resolutive (congruencia interna), todo lo cual garantiza la observancia del Principio - Derecho del **Debido Proceso** a que se contrae el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado.

**QUINTO:** Absolviendo los argumentos de la denuncia sobre la infracción normativa **del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado**, se debe tener en cuenta primero que a fin de establecer si en el presente caso se ha configurado la infracción procesal invocada, resulta necesario precisar que de la sentencia de vista, a fojas quinientos ochenta y seis, se observa que el fundamento de la Sala Superior para declarar improcedente la demanda, se sustenta en que el predio que ha sido materia del contrato de compraventa de fecha veintinueve de abril de dos mil uno celebrado entre la Comunidad Campesina de Cucuya y la Asociación

<sup>6</sup> Expediente N° 0004-2006-AI/TC, de fecha veintinueve de junio de dos mil seis. Fundamento 8.

<sup>7</sup> Siendo una sentencia "*extra petita*" aquella en la que el Juzgador se pronuncia sobre el petitorio o hechos no alegados e "*infra petita*" cuando no se pronuncia sobre todos los petitorios o hechos relevantes del litigio



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N°18318 - 2016**  
**LIMA SUR**

Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha, por la cual se transfiere la propiedad de un predio de quinientos cincuenta con cinco mil cuatrocientos cincuenta y tres hectáreas (550.5453 has), cuya nulidad se solicita, se ubica en el distrito de Punta Hermosa, y cuenta con inscripción registral en la Partida N° 11069102 de los Registro Públicos de Lima y Callao; por lo tanto no se verifica que la parte actora ostente titularidad sobre el terreno que ha sido materia de compra venta o que ejerza algún derecho real sobre el mismo que lo faculte y/o legitime para accionar judicialmente a efectos de obtener una decisión favorable, pues se trata de predios que se ubican en distritos diferentes; estando que la parte actora no se encuentra legitimada para obtener una decisión sobre el fondo de la controversia que plantea, así como para acudir con la presente demanda al órgano jurisdiccional para tal fin.

**SEXTO:** Estando a lo precisado en el considerando anterior se colige que la Sala Superior ha aplicado indebidamente el artículo 427 incisos 1 y 2 del Código Procesal Civil, según el cual, la demanda deviene en improcedente cuando el accionante carezca de interés y legitimidad para obrar, por cuanto, revisados los actuados, se aprecia, de la demanda de fojas cuarenta y nueve que la parte actora acredita su titularidad sobre los grupos de terrenos E y F, que se ubican en el distrito de San Bartolo, con la copia literal de la inscripción registral contenida en las Partidas N° 49048698, obrante a fojas veintiuno y veintidós y N° 11068897, obrante a fojas doce, terrenos que se encuentran superpuestos por los terrenos de la Comunidad Campesina de Cucuya, según los Informes N° 081-96-ORLC-SGCA, obrante a fojas cuatrocientos sesenta y siete y N° 082-96-ORLC-SGCA, obrante a fojas cuatrocientos sesenta y nueve; por lo que, con este fundamento se infiere *per se* que la empresa demandante tiene interés y legitimidad para obrar en el presente proceso; *máxime* que el artículo 220 del Código Civil, permite la declaración de nulidad aun de oficio cuando nos encontremos frente a una causal de nulidad absoluta, “– también conocida como nulidad radical o de pleno derecho –, lo que constituye una exigencia explícita, referida a que el defecto del acto debe ser estructural e insalvable, esto es, que tal defecto sea gravísimo e insubsanable en la





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 18318 - 2016**  
**LIMA SUR**

*estructura del acto jurídico; tan importante y relevante que resulta imposible su subsanación a pesar de que el sistema en general se esfuerza por conservar la eficacia y validez de los actos jurídicos. Por ello se dice que las causales de nulidad absoluta del acto jurídico son de orden público<sup>8</sup>*". No procederá cuando nos encontremos ante un caso de anulabilidad o nulidad relativa, conforme al artículo 221 del Código Civil.

**SÉPTIMO**: Asimismo, es necesario precisar que la Sala Superior no ha tenido en cuenta al momento de emitir su decisión el argumento principal que escolta el pedido de nulidad de acto jurídico de la demandante, que es que el contrato de compraventa de fecha veintinueve de abril de dos mil uno celebrado entre la Comunidad Campesina de Cucuya y la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha es contrario al orden público por contener un fin ilícito, constituir un acto simulado, dado que no reviste la forma prescrita por ley y si bien existe controversia respecto a la identificación del terreno en litigio, ello no puede ser motivo para declarar la improcedencia de la demanda, pues se estaría afectando el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva de quienes recurren a las instancias jurisdiccionales para salvaguardar sus derechos, sino que, ante la singularidad de los hechos suscitados justificaba que se emita pronunciamiento de fondo. Por ello verificándose que se ha afectado el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso y que dicha circunstancia se verifica desde la dación de la sentencia de vista corresponde conminar a la Sala Superior responder a las invocaciones del *petitum – causa petendi - y litis contestatio* hasta llegar a emitir una sentencia que determine el fondo de la controversia, pues es justamente el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva el que impide al juez emitir fallos inhibitorios.

**OCTAVO**: Otro hecho que no debemos perder de vista es que, la Sala Superior no ha tenido en cuenta que el predio materia de *litis* comprende tierras comunales por lo que es de aplicación la Ley N° 24656, cuyo artículo 7 señala: "*Las tierras de las Comunidades son las que señala la ley de Deslinde*

---

<sup>8</sup> MORALES HERVIAS, Rómulo. "Las imperfecciones normativas de la nulidad del contrato en el Código Civil".



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 18318 - 2016**  
**LIMA SUR**

*y Titulación y son inembargables e imprescriptible. 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, ha inobservado la Ley N° 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- que en su artículo 10 establece: *Las Comunidades Campesinas y la Comunidades Nativas deberán regularizar su organización comunal de acuerdo con los preceptos Constitucionales y la presente Ley. Tratándose de tierras de propiedad de las Comunidades Campesinas de la Costa, la regularización del derecho de propiedad se registrá por las siguientes normas: "a) Para la adquisición en propiedad por parte de poseesionarios comuneros sobre la tierra que poseen por más de un año, el acuerdo de Asamblea General de la Comunidad requerirá el voto a favor de no menos del cincuenta por ciento de los comuneros poseesionarios con más de un año. Para los efectos de la adquisición por el actual poseionario, la entrega de las parcelas se acredita con el documento extendido por la Comunidad a su favor".* Ergo, la sentencia de vista no ha dedicado fundamento alguno respecto de este tipo de organización autónoma de trabajo comunal y uso de la tierra, la cual está vinculada de manera directa al *thema decidendi*, a efectos de advertir si el contrato de compraventa de fecha veintinueve de abril de dos mil uno contiene vicios estructurales del acto jurídico, respecto del cual el *Ad quem* no se ha pronunciado de manera expresa.

**NOVENO:** Respecto a la **infracción normativa del Principio *Tantum Appellatum Quantum Devolutum***, es preciso señalar que en el presente caso, la empresa actora indica en su recurso de casación de fojas quinientos diecinueve que se ha vulnerado el debido proceso y la motivación de resoluciones judiciales, el Principio de Congruencia Procesal por cuanto la Sala Superior ha dejado de lado los fundamentos de la resolución que se



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 18318 - 2016**  
**LIMA SUR**

impugna, y ha omitido pronunciarse sobre diversos fundamentos expuestos en la apelación, de fojas trescientos ochenta y cinco, absolviendo el grado con argumentos que no han sido el sustento del recurso.

**DÉCIMO:** La codemandada Asociación Agrupación Sumac Pacha en su recurso de apelación de fojas trescientos ochenta y cinco, expresó como fundamentos: **a)** Que, el hecho que en la escritura pública no se adjunte el medio de pago, no quiere decir que éste no se haya efectuado, dado que el artículo 1352 del Código Civil no exige otra formalidad, concordante con el artículo 1354 sobre libertad contractual donde se regula que las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato; **b)** que, los argumentos del *A quo* carecen de todo fundamento lógico para que determine que habría existido simulación absoluta, dado que el precio que se le otorga a determinado bien es facultad tanto del comprador y del vendedor, además para que se configure dicha causal tendría que probarse la no existencia de voluntad y la finalidad contractual, más aún si el *A quo* desconoce que el contrato celebrado por su representada es por un terreno rústico destinado para uso ganadero y no para actividades de construcción inmobiliaria; **c)** que, sí existe buena fe registral de su representada al haber adquirido el inmueble materia de juicio, dado que en el Registro Público no existe ninguna anotación que señale que no sea exacta la inscripción de su vendedor; y, **d)** que, el *A quo* al señalar que de autos se aprecia que la compra venta realizada por su representada con la Comunidad Campesina de Cucuya nunca se inscribió, significa un fallo *ultra petita* y atenta contra los derechos que dicha partida contiene solo a favor de la Comunidad Campesina que es la única titular de más de setenta y dos mil trescientos cincuenta y seis punto noventa y cinco hectáreas (72,356.95 has) y del tercero adquirente de buena fe, hechos que afectan la seguridad jurídica de toda una institución y evidencia que al sentenciar se habría transcrito lo peticionado en la demanda sin que en autos ello sea verificado.

**UNDÉCIMO:** Sin embargo, la Sala Superior al expedir la sentencia de vista, materia de casación, no ha analizado dichos argumentos, sino se limitó solo a



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 18318 - 2016**  
**LIMA SUR**

indicar el predio que ha sido materia del contrato de compraventa entre las demandadas se ubica en el distrito de Punta Hermosa y en autos no se verifica que la parte actora ostente titularidad sobre el terreno que ha sido materia de compra venta o que ejerza algún derecho real sobre el mismo que lo faculte y/o legitime para accionar judicialmente a efectos de obtener una decisión favorable, pues nos encontramos ante predios que se ubican en distritos diferentes; por lo que, la parte actora no se encuentra legitimada para obtener una decisión sobre el fondo de la controversia que plantea, así como para acudir con la presente demanda al órgano jurisdiccional para tal fin.

**DUODÉCIMO:** Por tanto, resulta evidente que la sentencia de vista cuestionada carece de debida motivación, y ha trasgredido el principio del debido proceso, por cuanto ha analizado y sustentado su decisión sobre la base de una cuestión que no ha sido alegada como agravio en el recurso impugnatorio de apelación, por cuanto de los agravios esgrimidos se circunscribieron a temas relativos a las causales de nulidad del acto jurídico, es decir respecto del fondo de la controversia; y no tenía por qué ser de otro modo en la medida de la lectura del escrito de apelación no se cuestionó el derecho de propiedad de la parte demandante ni mucho menos la falta de interés o legitimidad para obrar; por lo que, no solo no ha dado respuesta a los agravios expuestos por la demandante en su recurso de apelación, ni ha expresado las razones por la cual los argumentos de la actora debían ser desestimados, sino que al declarar improcedente la demanda basándose en otros argumentos no expuestos en la resolución de primera instancia apelada, ha trasgredido el principio de congruencia procesal. En tal sentido, se han contravenido los artículos VII del Título Preliminar y 122 del Código Procesal Civil; por lo que se ha incurrido en causal de nulidad, ello en concordancia con lo señalado en el inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil.

**DECIMO TERCERO.-** Como puede advertirse, la sentencia de vista recurrida no se pronuncia respecto a los agravios denunciados *ut supra*; no obstante ello, la conclusión a la que arriba el Colegiado Superior en revocar la sentencia



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N°18318 - 2016**  
**LIMA SUR**

apelada declarando improcedente la demanda no puede considerarse como un pronunciamiento válido sobre el fondo, razón por la que incurre en la infracción al debido proceso; *máxime* que no ha tenido en cuenta el foco litigioso de la presente causa, lo que significa que se ha quebrado el principio de congruencia procesal lo que en la doctrina se le denomina incongruencia en la alzada<sup>9</sup>. Puede darse en el trámite de segunda instancia los siguientes casos de incongruencia: **a)** Cuando el Tribunal de alzada decide cuestiones que han quedado consentidos.- Si el Juez resuelve capítulos no impugnados o cuando el tribunal de alzada modifica la sentencia en perjuicio del apelante violando así el principio que prohíbe reformar la decisión en detrimento del recurrente, se pronunciaría *ultra petita*; y **b)** Cuando no decide cuestiones que si son materias de recursos, cuando el tribunal de alzada omite decidir cuestiones que son materias de recursos, se pronunciaría *citra petita*.

**DÉCIMO CUARTO.**- En el presente caso es evidente que nos encontramos ante la omisión por parte del Colegiado Superior en absolver el agravio denunciado en el recurso de apelación, lo que ha dado lugar a que se expida una sentencia de vista que contiene un pronunciamiento *citra petita*, pues no se pronuncia sobre la totalidad de la pretensión impugnatoria interpuesta por la recurrente en el recurso de apelación y petitorio de la demanda, con ello, incumple la formalidad prevista en el artículo 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil, que señala que las resoluciones contienen los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho, con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado, además de la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena respecto de todos los puntos controvertidos, razón por la cual aquella se encuentra afectada de nulidad; por consiguiente, el recurso de casación resulta fundado.

**DÉCIMO QUINTO:** Lo expuesto, constituye razón suficiente para que esta Sala Suprema revise la actividad procesal del Juez cuando se ignoren hechos

---

<sup>9</sup> PEYRANO, Jorge W.: "La congruencia es la exigencia de que medie identidad entre la materia partes y hechos de una litis incidental o sustantiva y lo resuelto por la decisión jurisdiccional que la dirima". "El proceso civil. Principios y fundamentos", Ed. Astrea, 1978.-



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N°18318 - 2016**  
**LIMA SUR**

relevantes de la controversia, como ha sucedido en el presente caso, en el que se ha ingresado a un estadio de ilegitimidad por inobservancia del material probatorio de la *litis*, que conecta uno de los parámetros insoslayables en materia casatoria, correspondiendo declarar fundado el recurso de casación al verificarse la contravención de normas que garantizan el derecho a un debido proceso, debe ampararse el recurso de casación y proceder conforme a lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N°29364.

En consecuencia, estando a lo expuesto precedentemente, se advierte que la sentencia recurrida, ha infringido las normas que garantizan el debido proceso y el deber de motivación de las resoluciones judiciales, principios y derechos reconocidos en el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado; estimando pertinente declarar la nulidad de la recurrida y que la Sala Superior proceda a emitir nuevo pronunciamiento conforme a las directivas precedentes.

**V. DECISIÓN:**

Por estos fundamentos, y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Inmobiliaria y Constructora Tierras del Sur Sociedad Anónima**, de fecha cinco de febrero de dos mil dieciséis, obrante a fojas quinientos diecinueve; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha veintinueve de octubre de dos mil quince, obrante a fojas quinientos ochenta y seis; **ORDENARON** que la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur emita nuevo pronunciamiento cumpliendo con fundamentar adecuadamente su decisión con arreglo a ley; y observando las consideraciones que se desprende de este pronunciamiento; en los seguidos por Inmobiliaria y Constructora Tierras del Sur contra la Comunidad Campesina de Cucuya y otra, sobre Nulidad de Acto Jurídico; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El



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

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N°18318 - 2016**  
**LIMA SUR**

Peruano", conforme a ley; y, *los devolvieron*. **Interviene el señor Juez Supremo Ponente: Walde Jáuregui.**

**S.S.**

**WALDE JÁUREGUI**

**RUEDA FERNÁNDEZ**

**WONG ABAD**

**TOLEDO TORIBIO**

**BUSTAMANTE ZEGARRA**

*Jcc/Cmp*