



SENTENCIA
CAS. N° 10843 – 2012
HUAURA

Lima, quince de Julio
del dos mil catorce.

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

VISTA; Con el acompañado; la causa, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los Jueces Supremos Sivina Hurtado - Presidente, Walde Jáuregui, Acevedo Mena, Vinatea Medina, y Rueda Fernández, producida la votación con arreglo a ley, se ha emitido la siguiente sentencia:

I.- MATERIA DE LOS RECURSOS:

Se trata de los recursos de casación interpuestos mediante escritos de fojas trescientos noventa y cinco y cuatrocientos veinticuatro, respectivamente, por la demandante doña Julia Haydee Colán de Huapalla y la demandada Comunidad Campesina Lomera de Huaral, respectivamente, contra la sentencia de vista obrante a fojas trescientos setenta y cinco expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, de fecha tres de agosto del dos mil doce, que revocando la sentencia de primera instancia de fojas doscientos noventa y siete, de fecha veintidós de diciembre de dos mil once, que declara fundada la demanda, reformándola la declara fundada en parte; con lo demás que contiene; en los seguidos por doña Julia Haydee Colán de Huapalla contra la Comunidad Campesina Lomera de Huaral y otros sobre Otorgamiento de Escritura Pública.

**II.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HAN DECLARADO
PROCEDENTES LOS RECURSOS DE CASACIÓN:**

Mediante resolución suprema obrante a fojas sesenta del cuadernillo de casación formado por esta Sala Suprema, de fecha tres de junio del dos mil trece, el recurso interpuesto por la demandante, **doña Julia Haydee Colán de Huapalla**, ha sido declarado **procedente**, por las siguientes causales:



SENTENCIA
CAS. N° 10843 – 2012
HUAURA

a) **Infracción Normativa del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, la recurrente señala que el Colegiado Superior ha resuelto un hecho diverso de los alegados por las partes, al referirse a la Escritura Pública presentada por don Rufino Aguirre Bazán, celebrada el veintiséis de octubre de dos mil once, respecto del lote 1-B con Unidad Catastral N° 12449.

b) **Infracción Normativa por aplicación indebida de los artículos 1135 del Código Civil y 427 inciso 6) del Código Procesal Civil, debiendo de aplicarse el artículo 1549 del Código Civil**, pues la parte recurrente refiere que si bien la demandada ha procedido a celebrar un contrato de compraventa respecto del mismo lote con fecha posterior, transfiriendo el bien a favor de terceros, ello no conlleva a que la vendedora demandada resulte eximida de otorgar la escritura pública a favor del anterior comprador, toda vez que en este proceso se discute el cumplimiento de la formalidad respectiva en base al contrato de compraventa, del cual surge la referida obligación, mas no se analiza el derecho de propiedad ni el conflicto que pudiera presentarse en relación con terceros, lo cual debe ser materia de otro proceso.

Asimismo, mediante resolución suprema obrante a fojas cien del cuadernillo de casación formado por esta Sala Suprema, de fecha ocho de noviembre del dos mil trece, **el recurso interpuesto por la demandada Comunidad Campesina Lomera de Huaral**, ha sido declarado **procedente**, por la causal de **Infracción Normativa de los artículos 196 del Código Procesal Civil, del artículo 7 de la Ley de Comunidades Campesinas, así como los artículos 121 y 122 incisos 2), 3) y 4) del Código Procesal Civil**, señalando esencialmente que, no se han tenido en cuenta los medios probatorios ofrecidos en su contestación de demanda, así como que por excepción las tierras de la comunidad campesina 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, siendo que dicho acuerdo deberá ser aprobado por la Ley, fundada en el interés de la Comunidad y, deberá pagarse el precio, en dinero por adelantado, lo cual no ha sido



SENTENCIA
CAS. N° 10843 – 2012
HUAURA

analizado por la primera ni segunda instancia.

III.- CONSIDERANDO:

PRIMERO: El derecho al debido proceso previsto en el inciso 3) del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, está concebido como el cumplimiento de todas las garantías, requisitos y normas de orden público que deben observarse en las instancias procesales de todos los procedimientos, incluidos los administrativos, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto del Estado que pueda afectarlos, siendo una de sus expresiones, el derecho que tiene todo justiciable a probar, lo que constituye uno de los componentes elementales del derecho a la tutela procesal efectiva, pues constituye un elemento implícito de tal derecho, por ello es necesario que su protección sea realizada en todo tipo de procesos. Como se ha destacado, la tutela procesal efectiva está consagrada en la Constitución y su salvaguarda está relacionada con la necesidad que en cualquier proceso que se lleve a cabo, los actos que lo conforman se verifiquen dentro de los cauces de la formalidad y la consistencia propias de la administración de Justicia. Se debe buscar, en consecuencia que los justiciables no sean sometidos a instancias vinculadas con la arbitrariedad o los caprichos de quien debe resolver el caso, pues el derecho a la tutela procesal efectiva, importa la materialización de todo derecho fundamental sometido al ámbito contencioso.

SEGUNDO: Mediante escrito de fojas veinticinco, doña Julia Haydee Colán de Huapalla, interpone demanda de otorgamiento de Escritura Pública de compra venta, a efecto que la Comunidad Campesina Lomera de Huaral, cumpla con formalizar la transferencia a su favor, del Lote 1- B, identificado con Unidad Catastral No. 12449, con una extensión de 11.9906 Hectáreas, ubicado en el sector Bandurria de la Provincia de Huaral, así como del Lote 51 – I con Unidad Catastral N° 12530 de una extensión de 4.2812 Hectáreas, ubicado en el Sector Luchihuasi Jahuay, alegando haber suscrito junto a su cónyuge don Clemente Alfredo Huapalla Valladares una minuta con fecha nueve de



SENTENCIA
CAS. N° 10843 – 2012
HUAURA

diciembre del dos mil ocho en calidad de compradores y que pese a las reiteradas oportunidades en que ha venido solicitando a la demandada se apersona a la notaría a suscribir la minuta, se le ha informado que el contrato ha sido dejado sin efecto por haberlo acordado así la Asamblea General de Socios de fecha doce de julio del dos mil nueve.

TERCERO: Mediante sentencia de primera Instancia, el Primer Juzgado Civil de Huaral, declara fundada la demanda, tras considerar que con la copia legalizada del contrato de compra venta e independización, de fecha nueve de diciembre del dos mil ocho, que corre a fojas cuatro, se acredita la existencia de la relación contractual de la compra venta del inmueble materia de litis que conlleva al perfeccionamiento de la transferencia que se demanda, de tal manera que el demandado tiene la obligación de otorgarle a la demandante, la respectiva escritura pública.

CUARTO: A través de la sentencia de vista de fojas trescientos setenta y cinco, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, revocando la apelada declaró fundada en parte la demanda, pues considera que al existir dos actos jurídicos celebrados respecto de la compra venta de un mismo bien, como lo es el Lote 1-B con Unidad Catastral N° 12449, no resultaría coherente ordenar que se otorgue escritura pública a la demandante respecto al mismo bien, debiéndose establecer con certeza la prevalencia de uno respecto del otro documento, el primero, que obra a fojas cuatro, que consiste en un documento privado (minuta) que contiene el contrato celebrado el nueve de diciembre del dos mil ocho, y el segundo, la escritura pública de fojas doscientos setenta y cuatro, celebrado ante notario público el veintiséis de octubre del dos mil once, siendo que en ese sentido, corresponde resolver conforme a lo dispuesto por el artículo 1135 del Código Civil.

QUINTO: El artículo 1135 del Código Civil, versa sobre la institución jurídica de la concurrencia de acreedores, norma jurídica que se pone en el supuesto de hecho en el que respecto de un mismo bien co existe la obligación de dar respecto de un solo deudor en relación con varios acreedores; habiéndose previsto como consecuencia de dicho supuesto que la prevalencia del título es



SENTENCIA
CAS. N° 10843 – 2012
HUAURA

la de aquel que ha actuado de buena fe y ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior, prefiriéndose en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

SEXTO: En el presente caso, si bien es verdad, quien vende el inmueble tanto al demandante como al demandado es la Comunidad Campesina Lomera de Huaral, y en consecuencia dicha comunidad es a quien le corresponde honrar la obligación de dar el bien inmueble materia de litis; no menos cierto es que para que el órgano jurisdiccional pueda emitir pronunciamiento en relación a un supuesto de mejor derecho de propiedad, es necesario que el mismo haya sido planteado como una pretensión procesal en atención a lo dispuesto por el artículo IV del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que recoge el Principio de Iniciativa de Parte, que establece que el proceso se promueve sólo a iniciativa de parte, la que invocará interés y legitimidad para obrar; del mismo modo, conforme a lo previsto en el artículo VII del Título Preliminar, que regula el Principio de Congruencia Procesal, el Juez no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes, de donde se tiene que la causal de infracción normativa del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, sí merece ser amparada.

SÉTIMO: De otro lado, el artículo 1412 del Código Civil, al amparo del cual, la demandante ha interpuesto su demanda de otorgamiento de escritura pública, establece que si por mandato de la Ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llevar la formalidad requerida.

OCTAVO: Del análisis del dispositivo legal acotado, ni de su interpretación literal, gramatical ni teleológica se aprecia que en el caso que la misma vendedora se haya obligado con otra persona a la entrega del bien, ésta se vea eximida de cumplir con la formalidad con la que se había obligado, esto es de otorgar la respectiva escritura pública a favor del comprador, toda vez que en un proceso como el presente lo que se discute es si ha surgido o no, producto



SENTENCIA
CAS. N° 10843 – 2012
HUAURA

del convenio o de la Ley, la obligación de revestir al acuerdo de la formalidad prevista en la Ley, por lo que la conclusión de la Sala de no resultar coherente se ordene el otorgamiento de la Escritura Pública a la demandante respecto del mismo bien, por el hecho de existir dos actos jurídicos celebrados respecto de la compra venta de un mismo bien, carece de asidero jurídico alguno, debiendo ampararse el recurso de casación interpuesto por la demandante doña Julia Haydee Colán de Huapalla, pues el argumento impugnatorio en el que se apoya resulta pertinente, por lo que **carece de objeto pronunciarse sobre los demás causales propuestas por la demandante.**

NOVENO: En relación al agravio denunciado por la demandada Comunidad Campesina Lomera de Huaral, entendido contra el extremo de la sentencia de vista que revocando la apelada que declara fundada la demanda, reformándola la declara fundada en parte, ordenando que la emplazada otorgue la Escritura Pública a la demandante, respecto del Lote 51 – L, con Unidad Catastral 12530, ubicado en el sector de Luchihuasi, distrito y provincia de Huaral, departamento de Lima, de los fundamentos de la sentencia se aprecia que para arribar a tal conclusión, la Sala Superior ha señalado únicamente que no está acreditado que exista otro documento de similar contenido jurídico que el analizado en relación a dicho inmueble; no obstante, el argumento de defensa de la Comunidad Campesina demandada ha girado en torno a una supuesta inobservancia del acuerdo previo de por lo menos 2/3 de los miembros calificados de la Comunidad, aspecto respecto del cual no se aprecia en la sentencia de vista pronunciamiento alguno que dilucide dicho punto controvertido, razón por la que este recurso de casación deviene igualmente en amparable.

DÉCIMO: En consecuencia, habiéndose advertido que los argumentos expuestos en ambos recursos de casación, resultan amparables al haberse incurrido en una evidente contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, previsto en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, es correcto concluir en la estimación de ambos medios impugnatorios, debiendo retrotraerse el proceso, al estado de la



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

SENTENCIA
CAS. N° 10843 – 2012
HUAURA

emisión de la sentencia de vista, por el Colegiado de la Sala Superior correspondiente.

IV.- RESOLUCIÓN:

Declararon: **FUNDADOS** los recursos de casación interpuestos mediante escritos de fojas trescientos noventa y cinco y cuatrocientos veinticuatro, por la demandante doña Julia Haydee Colán de Huapalla y la demandada Comunidad Campesina Lomera de Huaral, respectivamente, en consecuencia **NULA** la sentencia de vista obrante a fojas trescientos setenta y cinco, de fecha tres de agosto del dos mil doce; **DISPUSIERON** que la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura emita nueva resolución con arreglo a los considerandos expuestos; en los seguidos por doña Julia Haydee Colán de Huapalla contra la Comunidad Campesina Lomera de Huaral y otros sobre Otorgamiento de Escritura Pública; **ORDENARON** la publicación del texto de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", conforme a ley; y los devolvieron.-

Juez Supremo Ponente Walde Jáuregui.

S.S.

SIVINA HURTADO

WALDE JAUREGUI

ACEVEDO MENA

VINATEA MEDINA

RUEDA FERNANDEZ

Se Publico Conforme a Ley
Erb/abs.
Carmen Rosa Díaz Acevedo
Secretaria
De la Sala de Derecho Constitucional y Social
Permanente de la Corte Suprema

24 OCT. 2014

24 OCT. 2014