IDEOs
Centro de Investigación
y Producción Científica

Tierras en Conflicto

Nulidad, rescisión y desafios legales de la propiedad comunal en Cerro de Pasco



Tierras en conflicto

Nulidad, rescisión y desafíos legales de la propiedad comunal en Cerro de Pasco

Editor

IDEOs
Centro de Investigación
y Producción Científica

Luis Carlos Simeón Hurtado

hurtadoperu2021@gmail.com

Perú

ÍNDICE

Prólogo 6
Presentación.....8
Introducción.....10
Capítulo I. Validez del negocio jurídico y control de la autonomía privada.....12
1.1. La declaración de voluntad y sus límites jurídicos 12
1.2. Capacidad, representación y legitimación para disponer.....13
1.3. Objeto, finalidad y forma del negocio inmobiliario 14
1.4. Orden público, buena fe y conservación del contrato.....16
1.5. La invalidez como diagnóstico, no como consigna litigiosa 17
1.6. Tres niveles de análisis: existencia, validez y eficacia 18
1.7. Interpretación contractual, contexto y carga argumentativa.....21
1.8. Contratos inmobiliarios complejos y pluralidad de objetos.....23
1.9. Método jurídico para reconstruir una operación histórica 26
Capítulo II. Nulidad, anulabilidad, rescisión y resolución: fronteras de los remedios 29
2.1. La arquitectura de la ineficacia contractual 29
2.2. Nulidad y anulabilidad: naturaleza del defecto y legitimación.....30
2.3. Rescisión: contrato válido y causal presente al contratar 32
2.4. Resolución, inoponibilidad y restitución 34
2.5. La nulidad manifiesta y el control judicial de formalización 35
2.6. Pretensiones principales, subordinadas y consecuencias registrales 37
2.7. Retroactividad, restituciones y riesgos de ejecución 39
2.8. Buena fe negocial y conocimiento de la ajenidad.....42
2.9. Conversión y conservación: alcances y límites 44
Capítulo III. Propiedad comunal, representación y disposición de tierras 47
3.1. Personalidad colectiva y territorio 47
3.2. Uso comunal, posesión familiar y facultades individuales.....48
3.3. Asamblea general, quórum y poder de disposición 50
3.4. Publicidad registral y titulación del territorio 52
3.5. Autonomía colectiva, identidad cultural y derecho privado 53

3.6. Una matriz institucional para evaluar la enajenación comunal 55
3.7. Evolución del régimen de tierras comunales y lectura intertemporal.....56
3.8. Gobierno comunal y documentación de acuerdos 59
3.9. Catastro, descripción de linderos y conflictos de superficie.....61
3.10. Titularidad colectiva y derechos individuales en tensión 64
Capítulo IV. Contratación inmobiliaria, formalización y tutela de terceros 67
4.1. La secuencia jurídica de una compraventa segura.....67
4.2. Escritura pública, validez y control de antecedentes 68
4.3. Bien ajeno, títulos superpuestos y publicidad contradictoria 70
4.4. Prueba de la voluntad comunal y razonamiento judicial 71
4.5. Incumplimiento, controversia y alternativas de solución 73
4.6. Cláusulas de identificación y asignación de riesgos.....74
4.7. El expediente del comprador y la obligación profesional de advertir 77
4.8. Escenarios hipotéticos para distinguir los remedios 79
4.9. Prevención de litigios y calidad de la información territorial.....81
Capítulo V. El caso de Cerro de Pasco: evidencia de una encuesta jurídica.....84
5.1. Alcance del caso, participantes y unidades de observación.....84
5.2. Instrumento, variables y límites de interpretación.....86
5.3 Efectividad atribuida a la nulidad 87
5.4 Causales percibidas como más frecuentes 88
5.5 Nulidad de pleno derecho en la práctica.....89
5.6 Invocación por sujetos con interés.....90
5.7 Declaración judicial de oficio 90
5.8 Características de la nulidad 91
5.9 Causales de nulidad en relación con rescisión.....92
5.10 Percepción de equivalencia entre efectos 92
5.11 Conversión del acto jurídico 93
5.12 Efectividad atribuida a la rescisión 94
5.13 Efectos atribuidos a la rescisión.....95
5.14 Contraste de asociación: características de la nulidad 95
5.15 Contraste de asociación: causales de nulidad 96

5.16 Contraste de asociación: efectos de la nulidad 97
5.17 Contraste de asociación: conversión del negocio nulo 98
5.18. Balance probatorio del caso de estudio.....98
5.19. Relectura de la asociación mediante tamaños de efecto 100
5.20. Diagnóstico de la validez del cuestionario 102
5.21. Discrepancias aritméticas y documentación de la muestra.....104
5.22. De la percepción profesional al estudio de expedientes 106
Capítulo VI. Evaluación crítica y rutas para prevenir controversias.....108
6.1. Lo que muestran las respuestas y lo que exige el Derecho.....108
6.2. Una ruta de debida diligencia para adquisiciones de origen comunal.....109
6.3. Criterios de diagnóstico para elegir el remedio jurídico.....111
6.4. Propuesta de mejora para investigación empírica del litigio inmobiliario 112
6.5. Propuestas para comunidades, operadores y compradores.....114
6.6. Proyección normativa y límites de las recomendaciones 115
6.7. Un protocolo de dictamen para operaciones sobre tierras comunales 117
6.8. Capacitación jurídica y prevención institucional.....119
6.9. Información jurídica verificable y transparencia de decisiones.....121
6.10. Evaluación de resultados y agenda de investigación aplicada.....123
Reflexiones finales 126
Bibliografía.....128

PRÓLOGO

El estudio de la invalidez contractual exige algo más que identificar las palabras con que el ordenamiento designa sus remedios. Detrás de una demanda de nulidad o de rescisión existe siempre una situación concreta: alguien dispuso de una tierra, otra persona pagó un precio, una organización colectiva tomó o dejó de tomar una decisión y una autoridad tiene que determinar qué efectos merecen reconocimiento. Cuando esa transacción recae sobre tierras de una comunidad campesina, los problemas privados de consentimiento, representación y restitución se encuentran con reglas de organización y pertenencia que no pueden reducirse al modelo de dos contratantes individuales.

No todas las anomalías contractuales tienen la misma naturaleza. El acto inválido presenta un defecto en su conformación o en su contenido jurídicamente inadmisible; el contrato rescindible, en cambio, es un contrato inicialmente válido al que la ley permite privar de efectos por una circunstancia existente al celebrarlo. La diferencia no es un lujo terminológico. Incide en la demanda que se formula, en las pruebas pertinentes, en quién puede actuar, en la posición de los terceros y en el alcance de la sentencia. Una misma operación inmobiliaria puede suscitar varios problemas, pero el intérprete debe separar las pretensiones antes de decidir si corresponde acumularlas o excluirlas.

La propiedad comunal introduce un nivel adicional de complejidad. La autonomía reconocida por el artículo 89 de la Constitución comprende la organización interna y la disposición de tierras dentro del marco legal; al mismo tiempo, la comunidad administra un espacio de relaciones sociales, económicas y culturales. La titularidad, la posesión familiar, el uso colectivo y la representación de los órganos comunales no son conceptos intercambiables. Una escritura pública puede documentar una declaración sin demostrar por sí sola que existió autorización de la asamblea o que el objeto estaba individualizado. Por ello, la seguridad jurídica se construye antes de la firma, en la comprobación de antecedentes, y no únicamente cuando surge el litigio.

Esta obra adopta como punto de partida una investigación de maestría realizada sobre la nulidad del acto jurídico y la rescisión de la compraventa de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco. El valor de ese antecedente no reside en convertir sus porcentajes en verdades intemporales, sino en confrontar una encuesta de

profesionales del Derecho con las categorías normativas que organizan la circulación de bienes. Las percepciones de una muestra iluminan cómo los operadores describen un problema; no sustituyen las decisiones jurisdiccionales ni prueban por sí mismas una relación causal.

La tarea editorial asume las limitaciones de su fuente. Los cuadros originales se reproducen con sus frecuencias y porcentajes declarados, se distinguen los recálculos efectuados para verificar operaciones y se explicitan las contradicciones metodológicas. La revisión jurídica incorpora fuentes oficiales posteriores al trabajo de campo sin proyectar retroactivamente reformas o precedentes sobre actos ocurridos antes de su vigencia. Esa separación temporal resulta indispensable para construir una interpretación honesta de un fenómeno jurídico que continúa siendo relevante.

Un libro de Derecho resulta más útil cuando permite formular mejores preguntas. ¿Quién es titular de la tierra? ¿Qué facultades tenía quien suscribió? ¿Qué acuerdo autorizó la disposición? ¿Cuál es el defecto alegado? ¿Por qué la norma conecta ese defecto con nulidad, anulabilidad o rescisión? ¿Qué sabía el adquirente y qué publicidad estaba disponible? A partir de estas interrogantes, las páginas siguientes proponen un diálogo entre dogmática civil, propiedad comunal y estudio empírico, con el propósito de mejorar la calificación de controversias y orientar decisiones preventivas.

PRESENTACIÓN

La investigación que dio origen a este libro se titula «La nulidad del acto jurídico en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco». Fue presentada por Luis Carlos Simeón Hurtado ante la Escuela de Posgrado Doctor Luis Claudio Cervantes Liñán de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega, en Lima, Perú, para optar el grado académico de maestro en Derecho Civil y Comercial. La portada del documento de origen consigna 2017. No se encontró en el archivo proporcionado un enlace institucional persistente que permita afirmar una ubicación concreta en repositorio; por esa razón, no se atribuye una dirección electrónica inexistente.

La referencia del trabajo de origen se consigna en forma identificable: Simeón Hurtado, L. C. (2017). La nulidad del acto jurídico en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco [Tesis de maestría, Universidad Inca Garcilaso de la Vega]. Documento de origen facilitado para la presente edición. La misma referencia figura en la bibliografía final. La redacción académica de este volumen conserva el autor de la investigación original y no atribuye resultados nuevos a personas distintas de las identificadas por la fuente.

La transformación editorial parte de un criterio de autonomía intelectual. La investigación de origen examinó dos variables mediante un cuestionario aplicado a abogados de Pasco y presentó once distribuciones de frecuencia y cuatro tablas de contingencia. El libro no replica la organización de cinco capítulos de la tesis, ni dedica grandes espacios a reproducir sus hipótesis y definiciones operacionales. Reorganiza sus cuestiones sustantivas alrededor de la validez del negocio, los remedios contractuales, la propiedad comunal, la diligencia de la compraventa y la interpretación rigurosa de la evidencia de encuesta.

El alcance de la obra es fundamentalmente jurídico-analítico, complementado por un caso de estudio empírico. No pretende atribuir a los contratos examinados por la tesis un inventario de expedientes que el documento no proporciona, ni afirmar que la encuesta abarcó directamente a comuneros o compradores cuando la fuente describe como participantes a profesionales del Derecho. La delimitación temporal del estudio se sitúa

entre abril de 2015 y abril de 2016; la discusión doctrinal posterior se identifica como actualización, no como observación de aquellos años.

La ampliación bibliográfica privilegia el Código Civil, la Constitución, la Ley General de Comunidades Campesinas, la Ley N.º 26505, la orientación registral de Sunarp y decisiones oficiales de la justicia constitucional y civil. Se incorporan especialmente el IX Pleno Casatorio Civil sobre otorgamiento de escritura pública y nulidad manifiesta, y jurisprudencia constitucional reciente que examina el significado de territorio y propiedad comunal. Cada fuente cumple una función determinada: la ley fija requisitos, la jurisprudencia proporciona criterios de interpretación y la literatura doctrinal contribuye a discutir categorías.

El lector encontrará una secuencia de seis capítulos que va desde los elementos estructurales del acto jurídico hasta propuestas de prevención de conflictos. La quinta parte reconstruye la encuesta original, incluyendo sus tablas, y ofrece una auditoría aritmética diferenciada. La sexta evalúa qué conclusiones permiten los datos y qué cautelas exige la transferencia de bienes vinculados a la comunidad. Las reflexiones finales integran las consecuencias teóricas y profesionales sin convertir una asociación estadística en prueba de causalidad jurídica.

La obra se dirige a abogados civilistas, notarios, registradores, jueces, dirigentes de comunidades campesinas, investigadores de Derecho y estudiantes de posgrado. Su utilidad depende de distinguir orientación académica de asesoría para un caso concreto: la validez de una transferencia exige examinar documentos, estatutos, asambleas y vigencia normativa aplicables al momento del acto. El objetivo no es ofrecer una fórmula universal, sino ordenar las verificaciones que hacen posible un análisis situado y jurídicamente responsable.

INTRODUCCIÓN

Un conflicto por la transferencia de un inmueble puede comenzar mucho antes de la inscripción registral. El supuesto vendedor puede carecer de facultades, el comprador puede confundir un derecho de uso con una propiedad individual, el objeto puede describirse de manera insuficiente o la organización titular puede no haber adoptado el acuerdo que la ley exige. Cada defecto posee una ubicación diferente dentro del razonamiento civil. La diferencia entre inexistencia de autorización, invalidez del acuerdo, ineficacia frente al representado y rescisión de un contrato válido determina qué debe probarse y qué remedio resulta jurídicamente pertinente.

En el Derecho peruano, la manifestación de voluntad y los requisitos de validez del acto jurídico se articulan principalmente en torno al artículo 140 del Código Civil. Las causales de nulidad y de anulabilidad se regulan en los artículos 219 y 221, mientras que los artículos 1370 y 1371 distinguen rescisión y resolución. Estos preceptos no forman una lista de alternativas elegibles según la conveniencia del litigante: describen presupuestos distintos. Cuando la anomalía afecta un requisito estructural, la comparación inicial se desarrolla en el ámbito de la invalidez; cuando la causal legal permite deshacer un contrato válido por un hecho coetáneo, el análisis se desplaza hacia la rescisión.

La cuestión alcanza una especial densidad al situarse en el régimen de comunidades campesinas. La Constitución reconoce existencia legal, personalidad jurídica y autonomía de estas colectividades, y establece la imprescriptibilidad de sus tierras, con el alcance previsto constitucionalmente. La Ley N.º 24656 regula aspectos de su organización y uso territorial; la Ley N.º 26505 establece, entre otras reglas, la aprobación asamblearia necesaria para determinados actos sobre tierras comunales de la sierra y selva. No basta, por tanto, con observar la voluntad expresada en una minuta: debe indagarse si el órgano competente autorizó el negocio y si el documento presentado permite identificar el derecho transferido.

La publicidad registral cumple una función distinta de la deliberación comunal. La partida puede informar sobre titularidad, cargas, poderes o títulos inscritos, pero una lectura aislada no siempre resuelve la naturaleza histórica de la posesión, la extensión material del territorio, las superposiciones ni la validez interna de acuerdos. La coordinación entre documentos comunales y registro reclama una diligencia técnica capaz

de unir información jurídica, catastral y organizativa. La ausencia de esa coordinación puede facilitar múltiples transferencias, declaraciones contradictorias de dominio y litigios sobre restitución o nulidad.

La tesis de referencia formuló una pregunta sobre la influencia de la nulidad del acto jurídico en la rescisión de la compraventa de inmuebles en Cerro de Pasco. Su encuesta fue respondida por 130 abogados, de acuerdo con el resumen y los cuadros de resultados, y se procesó mediante distribuciones porcentuales y chi cuadrado. Los datos permiten conocer respuestas profesionales vinculadas a un repertorio de afirmaciones sobre nulidad y rescisión. No proporcionan, en cambio, observaciones longitudinales de contratos, pruebas de manipulación de variables o un registro de decisiones judiciales que permita probar una influencia causal.

La coexistencia de una conclusión estadística afirmativa y de una taxonomía civil que separa invalidez y rescisión constituye el problema intelectual central del volumen. La hipótesis de origen puede estar asociada con la forma en que los encuestados vinculan las instituciones en su experiencia. La relación doctrinal entre ellas necesita una explicación diferente: ambas pueden producir ineficacia contractual, pero sus condiciones de procedencia, las acciones y los intereses protegidos no coinciden necesariamente. Esta distinción impide convertir el lenguaje de la encuesta en una regla general de Derecho.

Por otra parte, el marco jurídico no permanece inmóvil. Las interpretaciones jurisdiccionales sobre nulidad manifiesta y formalización documental han precisado la necesidad de respetar el contradictorio cuando el juez examina de oficio la invalidez de un negocio. La jurisprudencia constitucional ha destacado, en años posteriores al estudio original, el valor cultural y social del territorio comunal y la facultad de controlar intromisiones no autorizadas. El análisis debe reconocer esos desarrollos sin reescribir los resultados históricos del trabajo de campo.

La exposición articula tres planos que conviene mantener visibles. El plano dogmático define categorías y consecuencias; el normativo e institucional identifica competencias, formalidades y remedios; el empírico se ocupa de respuestas observadas, calidad de medición y límites inferenciales. Una tesis transformada en libro puede contribuir al conocimiento precisamente cuando cada plano aporta una pregunta propia y ninguno absorbe la función del otro. Tal es el método de lectura asumido aquí.

CAPÍTULO I

VALIDEZ DEL NEGOCIO JURÍDICO Y CONTROL DE LA AUTONOMÍA PRIVADA

1.1. La declaración de voluntad y sus límites jurídicos

El acto jurídico convierte una decisión humana reconocida por el ordenamiento en una fuente posible de efectos jurídicos. La declaración no es un dato psicológico aislado: ingresa en un sistema de reglas que determina su imputación, su contenido admisible y sus consecuencias. Dos personas pueden acordar la transferencia de un bien, pero el hecho de haber expresado consentimiento no demuestra que una de ellas fuese propietaria, que tuviese facultades de representación ni que hubiera observado las formas requeridas por una disposición específica. La voluntad constituye un punto de partida necesario en numerosos contratos, no una garantía suficiente de eficacia.

El artículo 140 del Código Civil peruano ofrece una formulación fundamental al vincular la manifestación de voluntad con la creación, regulación, modificación o extinción de relaciones jurídicas. El examen de validez requiere estudiar capacidad de ejercicio, objeto, finalidad lícita y forma cuando la ley impone una solemnidad con sanción de nulidad, considerando la versión normativa vigente al tiempo del acto. El intérprete no debe mezclar los elementos del acto con los requisitos que la legislación asigna a cada negocio particular; una compraventa ordinaria y una disposición de tierras comunales pueden compartir la estructura contractual básica, pero añaden presupuestos de autorización y representación que demandan un análisis especial.

La autonomía privada opera en un espacio normativamente configurado. Permite definir intereses y obligaciones, aunque no habilita eludir normas imperativas, derechos de terceros ni el régimen de titularidad colectiva. La existencia de un precio libremente pactado no sanea la ausencia de facultades del vendedor; la entrega de la posesión no sustituye, por sí sola, el acuerdo de una asamblea; la ratificación posterior tampoco puede

presumirse cuando la ley requiere una decisión colectiva expresamente formada. De allí que el estudio de una operación inmobiliaria deba comenzar por identificar quién expresó la voluntad y en virtud de qué poder podía vincular al titular del inmueble.

Las relaciones contractuales suelen implicar por lo menos tres preguntas sucesivas. Primero, si hubo una declaración identificable atribuible a sujetos con aptitud jurídica; segundo, si su objeto y contenido respetaron las condiciones legales; tercero, si, siendo válido, el contrato puede producir los efectos pretendidos frente a determinados sujetos. La respuesta negativa a una pregunta no autoriza a omitir las demás. Un poder insuficiente, una cosa ajena, una carga registral o una causa de rescisión afectan dimensiones diferentes y obligan a construir razonamientos diferenciados.

En los contratos sobre tierras de comunidad campesina resulta indispensable distinguir la voluntad de la persona que firma de la voluntad jurídicamente imputable a la comunidad. La segunda puede requerir la intervención de un órgano colegiado y una mayoría legal específica. El documento suscrito por un representante cumple una función externa de expresión, mientras que el acuerdo de asamblea corresponde al proceso interno de formación de la decisión. La existencia de una firma auténtica y un sello no demuestra automáticamente que ambos momentos sean válidos. Esta separación es decisiva para evitar que la formalidad documental oculte un defecto de competencia.

1.2. Capacidad, representación y legitimación para disponer

La capacidad para realizar actos jurídicos y el poder de disposición sobre una cosa son categorías relacionadas, pero no equivalentes. Una persona plenamente capaz puede no ser titular de la propiedad que vende; alguien que posee autorización para administrar puede carecer de competencia para enajenar; una organización puede estar válidamente constituida y, aun así, haber omitido el acuerdo exigido para transferir una parcela. El error consiste en inferir la legitimidad de la enajenación únicamente a partir de la capacidad general del firmante.

En el ámbito de la representación, conviene estudiar tres documentos separadamente: el instrumento que acredita el cargo, el acto que define las facultades y el acuerdo específico de disposición, si la regulación lo requiere. Una directiva comunal puede tener competencia administrativa cotidiana sin quedar habilitada para transferir

todo el territorio. Si la ley exige intervención de la asamblea y determinada mayoría, no basta con presentar una autorización genérica de la dirigencia. La observación registral o judicial deberá reconstruir la cadena de representación con atención a la fecha exacta de cada decisión.

La legitimación para disponer explica por qué una compraventa puede dar lugar a obligaciones sin transferir inmediatamente un derecho real en determinadas hipótesis. La compraventa de bien ajeno merece un examen especial, pues no siempre se encuentra ante una nulidad estructural. La posibilidad de rescindirla en los supuestos previstos legalmente se vincula con el conocimiento del comprador y con las condiciones del negocio. En consecuencia, la sola afirmación de que el bien era de otra persona no basta para seleccionar el remedio apropiado ni para ignorar la posición de terceros.

El uso familiar de tierra comunal plantea una dificultad recurrente. Poseer o explotar una parcela conforme al estatuto no siempre significa ostentar dominio individual transferible. La Ley General de Comunidades Campesinas reconoce que el régimen interno puede ser comunal, familiar o mixto. Esa diversidad exige revisar el padrón de uso, las decisiones colectivas y la naturaleza del título antes de tratar una parcela como un inmueble de propiedad individual. El lenguaje cotidiano de «mi terreno» puede describir una relación económica legítima sin resolver su calificación jurídica.

Otro riesgo aparece cuando se pretende subsanar documentalmente una facultad que nunca existió. La regularización de firmas, la elevación a escritura pública o la inscripción de una representación posterior pueden tener efectos propios, pero no deben analizarse como si todas esas operaciones fuesen equivalentes a una autorización válida en la fecha contractual. La cronología es parte de la prueba: identifica qué potestades existían cuando se emitió la declaración y evita confundir la subsanación de un defecto formal con la creación ex post de un poder material de enajenación.

1.3. Objeto, finalidad y forma del negocio inmobiliario

La identificación del bien objeto de una compraventa integra la seguridad del negocio. Una descripción ambigua puede producir conflictos acerca de linderos, extensión, colindancias, superposición de partidas o pertenencia a un territorio colectivo. Para el análisis civil interesa diferenciar un objeto imposible o jurídicamente inadmisible

de un objeto que requiere mayor individualización documental. La indeterminación relevante para la nulidad no se establece por cualquier dificultad técnica: debe examinarse si el objeto puede determinarse conforme al acuerdo y al ordenamiento aplicable.

El fin ilícito introduce una evaluación diferente de la aptitud física del bien. Un inmueble puede existir y encontrarse perfectamente localizado y, sin embargo, el negocio perseguir un propósito contrario a una norma imperativa o al orden público. En esa situación resulta necesario identificar el interés jurídico tutelado, la disposición vulnerada y la relación entre conducta y consecuencia invalidante. Invocar de manera genérica «fraude» o «injusticia» no reemplaza el trabajo de especificar la causa legal de nulidad ni la prueba que la sustenta.

La simulación obliga a contrastar declaración exterior y acuerdo real. En su modalidad absoluta, las partes aparentan celebrar un negocio sin intención de producir los efectos manifestados; en la relativa, la apariencia puede ocultar otro negocio que requiere evaluación autónoma. Si una venta encubre una cesión distinta, una garantía o un intento de sustraer tierra del patrimonio comunal, la calificación no debe depender de la etiqueta documental. Deben analizarse pagos, posesión, comunicaciones, acuerdos y conductas coherentes o contradictorias con la operación declarada.

Las formalidades cumplen finalidades diversas. Algunas facilitan la prueba, otras permiten la publicidad y otras son requisitos ad solemnitatem que condicionan validez. Reducirlas a una sola función conduce a dos errores opuestos: presumir que todo documento privado es nulo por carecer de escritura pública o creer que toda escritura pública garantiza validez sustantiva. En el régimen inmobiliario peruano, la verificación debe atender al tipo de acto, a la forma legal exigida para ese acto y a las reglas particulares que gobiernan la titularidad del inmueble.

La actuación notarial no reemplaza el juicio de legitimación material. La autenticación de firmas, la comprobación de identidad y la formalización del título aportan seguridad, pero la solvencia del negocio depende asimismo de la integridad del expediente documental. En transferencias de tierra comunal, un control responsable debe contrastar la representación inscrita, las facultades otorgadas, el acta asamblearia, el quórum, la localización y el estado registral del bien. La ausencia de una sola pieza no

determina automáticamente la misma sanción en todos los supuestos; indica una cuestión que debe calificarse conforme a la norma pertinente.

1.4. Orden público, buena fe y conservación del contrato

Las reglas imperativas protegen intereses que exceden la preferencia individual de los contratantes. La nulidad del acto contrario al orden público cumple una función de control de legalidad, aunque su empleo exige precisión y prudencia. No todo resultado desventajoso contradice una norma imperativa y no toda irregularidad administrativa transforma el contrato en nulo. Una argumentación suficiente debe identificar la norma infringida, explicar su carácter y justificar por qué el sistema vincula su vulneración con la invalidez invocada.

La buena fe actúa en distintos momentos de la vida contractual. Durante la negociación condiciona la información y la lealtad; en la celebración orienta la comprensión del acuerdo; en la ejecución exige comportamientos compatibles con su finalidad. Esta continuidad cobra importancia cuando el vendedor omite revelar la condición comunal del bien, presenta un cargo caducado o disimula una controversia de titularidad. La buena fe, sin embargo, no funciona como autorización abstracta para adquirir cualquier propiedad: debe conectarse con reglas concretas de legitimación, publicidad y protección de terceros.

La conservación del negocio jurídico constituye un criterio de interpretación antes que una licencia para validar lo que la ley prohíbe. Cuando existe una cláusula separable y el resto del contrato puede subsistir, el sistema puede ofrecer respuestas parciales. También corresponde estudiar la eventual conversión del acto nulo si concurren los presupuestos exigidos para otro tipo de negocio. Pero ninguna de estas técnicas debe utilizarse automáticamente para soslayar una asamblea que debía decidir sobre bienes colectivos o para alterar el contenido económico sin consentimiento jurídicamente válido.

En litigios complejos, la nulidad parcial y la restitución pueden generar problemas especialmente delicados. Una operación puede abarcar varias parcelas, combinar derechos sobre edificaciones y suelo, o incluir prestaciones continuadas. Si solo una parte del objeto está afectada por una irregularidad, debe valorarse su divisibilidad y la importancia que tenía para las partes. El juez no puede asumir que toda operación

compuesta cae íntegramente por cualquier defecto, pero tampoco debe fragmentarla hasta producir un negocio que los contratantes jamás quisieron celebrar.

La interpretación debe reservar un lugar a los intereses de quienes no participaron en la contratación. Un tercero puede haber adquirido de buena fe, un comunero puede depender de la parcela para su actividad familiar y la comunidad puede ver afectada la continuidad territorial de sus actividades. La justicia de la solución no se agota en el binomio vendedor-comprador. El sistema distribuye cargas de información y riesgos en función de la titularidad, la publicidad y los títulos, y esa distribución solo puede evaluarse cuando las personas y los actos están correctamente individualizados.

1.5. La invalidez como diagnóstico, no como consigna litigiosa

Una demanda civil no gana precisión por acumular todas las palabras disponibles: nulidad, anulabilidad, rescisión, resolución, inoponibilidad y reivindicación. La estrategia procesal debe comenzar por un relato fáctico ordenado y por la identificación del efecto concreto que se pretende obtener. Si se solicita cancelar una inscripción, habrá que explicar qué título la sustenta y cuál es la relación con la invalidez alegada. Si se pide restitución del predio, deberá identificarse el derecho que la fundamenta y la situación posesoria actual.

La prueba de un defecto del acto suele encontrarse dispersa entre fuentes heterogéneas. Los archivos de la comunidad, la partida registral, las actas de asamblea, la minuta, las comunicaciones previas, los comprobantes de pago y los documentos catastrales no proporcionan información intercambiable. Cada pieza responde a una pregunta: el registro informa sobre publicidad; el acta, sobre voluntad colectiva; el contrato, sobre declaraciones y prestaciones; la inspección técnica, sobre localización; el expediente judicial, sobre decisiones y controversias. La evaluación conjunta evita que un documento formalmente correcto se convierta en una conclusión sin base suficiente.

También debe distinguirse entre una declaración judicial de nulidad y la afirmación doctrinal de que el negocio nulo carece de aptitud para producir sus efectos típicos. En la práctica, la apariencia de un contrato puede generar transferencias, posesiones y conflictos que requieren una decisión para ser deshechos de manera eficaz frente a todos los interesados. La necesidad práctica de acudir al juez no transforma, por

sí sola, un defecto estructural en una causa sobreviniente de ineficacia. Esta precisión prepara la comparación de remedios desarrollada en el capítulo siguiente.

El valor de la clasificación jurídica se mide por su capacidad para orientar decisiones verificables. Un dictamen robusto indicará las normas vigentes, los hechos acreditados, los hechos pendientes, los remedios posibles y sus riesgos. Si faltan documentos esenciales o las fuentes son contradictorias, la conclusión correcta puede ser provisional. La prudencia es especialmente necesaria cuando una operación afecta un territorio colectivo: la ignorancia de la estructura comunal no se corrige mediante formulaciones retóricas acerca de seguridad jurídica.

1.6. Tres niveles de análisis: existencia, validez y eficacia

La dogmática del negocio jurídico gana precisión cuando se distinguen los problemas relativos a su configuración, su validez y su despliegue de efectos. Una controversia puede referirse a la falta de una declaración imputable a la persona indicada, al incumplimiento de un requisito que la ley exige o a una condición que impide o modifica la eficacia de una relación ya constituida. Confundir los niveles provoca razonamientos circulares: se afirma que el contrato es nulo porque no produjo la transferencia deseada, o que produjo válidamente esa transferencia porque existe una escritura. Ninguna conclusión se sigue necesariamente de su premisa.

La existencia del acto jurídico ha sido estudiada históricamente por corrientes doctrinales que reconocen la inexistencia como categoría diferenciada. El sistema peruano, sin embargo, debe leerse a partir de sus normas positivas y de la forma en que éstas organizan las consecuencias de defectos estructurales. No basta importar una terminología extranjera para afirmar que cierta anomalía queda fuera de las causales legisladas. En la comparación doctrinal, la categoría de inexistencia puede ser útil para describir hipótesis extremas; en la decisión de una pretensión concreta, la calificación requiere mostrar qué consecuencia reconoce el ordenamiento aplicable.

La validez introduce un control de la formación del acto. Capacidad, objeto, fin y forma —junto con los presupuestos particulares del negocio— delimitan aquello que la autonomía privada puede producir jurídicamente. Un contrato celebrado con manifestaciones auténticas puede ser inválido por su contenido; otro puede tener finalidad

legítima y un objeto físicamente existente, pero presentar un problema de representación. Las distintas causas no forman una escala de gravedad que pueda deducirse de la intuición del juzgador. Requieren la constatación de hechos específicos y de sus correspondientes normas.

La eficacia tiene un significado que tampoco se agota en la ejecución material de una prestación. Una relación contractual puede generar obligaciones sin haber producido todavía una determinada consecuencia real. El vendedor podría estar obligado a efectuar actos de saneamiento, y el comprador podría conservar acciones personales aun cuando la transferencia dominial se encuentre controvertida. La ausencia de una consecuencia esperada no autoriza a negar todos los efectos jurídicos que las normas reconozcan a la operación. Por eso, en el estudio de una compraventa, debe especificarse cuál efecto se analiza y respecto de qué sujeto.

La distinción se vuelve visible en una situación hipotética. Una directiva comunal suscribe una minuta relativa a una parcela sin exhibir el acuerdo asambleario que exige la ley. La firma puede ser auténtica y las prestaciones estar suficientemente descritas; aun así, es necesario determinar si la comunidad expresó válidamente su voluntad, si el representante tenía facultades y qué consecuencia prevé el sistema ante su ausencia. Sería incorrecto declarar sin más que el acto es inexistente, nulo, anulable, rescindible e inoponible simultáneamente. Cada categoría necesita una justificación separada que el simple relato no suministra.

En otro supuesto hipotético, una comunidad aprueba una transferencia con todos los requisitos y el comprador incumple posteriormente el pago. El hecho nuevo puede activar remedios de ejecución o resolución conforme a las normas y al contrato. No convierte por retroacción el acuerdo asambleario válido en una declaración inválida ni transforma el incumplimiento en una causal de rescisión existente al contratar. La secuencia muestra cómo un mismo negocio puede pasar por etapas de validez y ejecución sin que las patologías de una etapa deban imputarse artificialmente a otra.

Una tercera situación ilustra el papel de terceros. Se celebra una compraventa cuyo título luego es impugnado y, durante ese tiempo, otra persona adquiere un derecho que invoca protección legal. La pregunta inicial sobre validez no resuelve por sí sola el

alcance de la oponibilidad de la sentencia frente al tercero. Se necesitan datos sobre fechas, publicidad, conocimiento y régimen de adquisición. La solución depende de conectar la estructura del primer negocio con las reglas que el ordenamiento ofrece para las adquisiciones posteriores, sin tratar la existencia de una demanda como una respuesta anticipada a todas las situaciones jurídicas.

El lenguaje de los operadores puede oscurecer estos niveles. Expresiones como «la escritura es nula», «el contrato carece de valor» o «la venta no tiene efecto» pueden referirse a problemas diferentes. Un abogado que recibe una consulta debería traducir la afirmación inicial en preguntas verificables: qué documento se cuestiona, qué efecto se pretende impedir, quién es titular, qué hechos se alegan y cuál norma los regula. La precisión terminológica no busca adornar la opinión; permite reunir la prueba correcta y seleccionar la pretensión apropiada.

La revisión de títulos exige reconocer que cada fuente aporta una respuesta parcial. Una partida registral no sustituye necesariamente al contrato; un contrato no sustituye al poder; el poder no demuestra de forma autónoma la ubicación física del área; y la posesión actual no decide por sí sola el origen de la titularidad. El expediente debe integrar estas piezas sin conferir a ninguna una capacidad probatoria universal. En tierras comunales, donde el origen histórico y la deliberación colectiva son relevantes, esa lectura integrada evita que una formalidad sobresaliente encubra una insuficiencia esencial.

El enfoque de tres niveles tiene una consecuencia pedagógica. Los estudiantes suelen memorizar listas de causales y definiciones, pero pueden encontrar dificultades cuando deben analizar situaciones que contienen más de un acto jurídico. El ejercicio adecuado consiste en separar cronológicamente los hechos, individualizar las declaraciones y atribuir cada efecto a su fuente. Solo después resulta productivo debatir si el remedio es de invalidez, ineficacia funcional, responsabilidad o restitución. La estructura de razonamiento conserva su utilidad aun cuando cambien los nombres de las partes o la clase de inmueble.

1.7. Interpretación contractual, contexto y carga argumentativa

La interpretación de un contrato no consiste en atribuir sentido aislado a una palabra de su título. Una minuta puede denominar «venta definitiva» a una operación cuya eficacia depende de una autorización pendiente, o utilizar «propiedad» para describir un aprovechamiento familiar cuya transmisibilidad está limitada. La valoración debe atender a las declaraciones, a la conducta jurídicamente relevante y al marco normativo que define los derechos disponibles. La intención negocial no se construye al margen de las reglas imperativas: se interpreta dentro del espacio en que éstas permiten contratar.

Los documentos presentan capas de información que deben ser examinadas separadamente. Una cláusula identifica a las partes; otra, al inmueble; una tercera dispone el precio y la forma de pago; otras asignan riesgos o describen garantías. En la práctica, una discrepancia sobre superficie puede coexistir con otra sobre facultades del firmante. No sería correcto suponer que una declaración de garantía de dominio elimina ambas. El análisis debe indicar qué cláusula se relaciona con cada hecho y por qué puede producir —o no— la consecuencia jurídica invocada.

Cuando se discute una declaración de voluntad comunal, la literalidad del contrato externo exige contrastarse con el acuerdo interno. El documento suscrito por el representante puede contener términos que la asamblea no discutió, o puede omitir una condición esencial impuesta por ella. La interpretación debe reconstruir cuál fue la voluntad jurídicamente autorizada y hasta dónde se extendían las facultades conferidas. No se trata de reemplazar la decisión colectiva por una inferencia subjetiva, sino de verificar el alcance objetivo del mandato registrado y de los actos correspondientes.

Los antecedentes de negociación pueden ser esclarecedores sin convertirse en una licencia para modificar arbitrariamente lo firmado. Propuestas, versiones de minuta y comunicaciones pueden explicar el significado de una referencia técnica o revelar que las partes conocían una controversia. Su uso debe sujetarse a las reglas probatorias y a las condiciones de admisibilidad aplicables. En el análisis académico, lo relevante es reconocer que el contrato suele ser el producto de una secuencia de decisiones y que la comprensión de esa secuencia puede resultar necesaria para valorar buena fe, error o incumplimiento.

Las palabras «parcela», «predio», «terreno», «lote» y «área» no deberían emplearse como equivalentes automáticos. En una comunidad campesina, una parcela puede describir una unidad de uso familiar; un predio registral, una superficie inscrita; y un área técnica, una delimitación contenida en un plano. El mismo espacio físico puede recibir descripciones distintas que se refieren a derechos diferentes. La redacción jurídica debe especificar el significado de cada término dentro del instrumento y conservar esa precisión a lo largo del expediente.

Las cláusulas de saneamiento merecen una lectura crítica. Cuando el vendedor declara que responde por evicción o cargas ocultas, está asumiendo determinadas obligaciones según el régimen aplicable. Esa responsabilidad no equivale a demostrar que poseía el poder de transferir ni que el terreno estaba jurídicamente disponible. La confianza contractual que genera una garantía puede fundamentar acciones si la declaración resulta inexacta, pero no reemplaza el control previo de legalidad que el comprador debe realizar cuando existen señales de riesgo.

También es necesario distinguir interpretación de integración normativa. Interpretar busca determinar el sentido jurídicamente relevante de una declaración; integrar supone reconocer efectos o deberes que el ordenamiento conecta con el negocio aun cuando las partes no los formularan expresamente. Ambas operaciones tienen límites distintos. Una disposición legal imperativa no desaparece por silencio del contrato, y una cláusula ambigua no puede utilizarse para inferir poderes que la ley exige acreditar de forma específica. La distinción resulta esencial cuando se debate una autorización de asamblea.

La argumentación jurídica debe formular afirmaciones que puedan refutarse con prueba. Decir que el acto «contraviene el orden público» sin identificar una norma y la conducta incompatible reduce la posibilidad de contradicción. En cambio, sostener que la venta de un predio comunal careció de determinado acuerdo exige señalar qué disposición lo imponía, cuál era el órgano competente, qué documentos se revisaron y qué aspecto del procedimiento no se cumplió. La tesis jurídica se vuelve contrastable y permite a la contraparte ejercer una defensa efectiva.

Las controversias sobre representación pueden exigir una prueba negativa: afirmar que no existió poder vigente o que la asamblea no aprobó el acto. La ausencia de un documento en un expediente particular no basta siempre para demostrar su inexistencia histórica. Puede ser necesario revisar libros de actas, registros institucionales, poderes archivados y documentos posteriores. La cautela probatoria es indispensable para no convertir una deficiencia de archivo en una afirmación absoluta sobre hechos pasados que todavía podrían acreditarse.

La buena fe aporta un criterio para valorar comportamientos y expectativas, pero su invocación necesita contenido. El comprador que recibió documentos parcialmente inconsistentes debe explicar qué verificó y por qué consideró suficiente la información. El representante que actuó con poderes limitados tendrá que justificar cómo interpretó el acuerdo y qué comunicó a la contraparte. La comunidad que cuestiona la operación deberá precisar qué decisión faltó o qué regla se infringió. No todas las cargas serán idénticas en cada proceso; el punto es que la buena fe no sea una etiqueta vacía que sustituya los hechos.

1.8. Contratos inmobiliarios complejos y pluralidad de objetos

Una compraventa inmobiliaria puede abarcar más de una realidad jurídica. Es frecuente encontrar edificaciones sobre terrenos de titularidad discutida, derechos de paso, mejoras efectuadas por poseedores, concesiones de uso y parcelas delimitadas de forma imperfecta. Si el contrato trata esas situaciones como si constituyeran un único dominio libre de restricciones, la dificultad se traslada al momento de ejecutar las prestaciones. La primera obligación intelectual del analista es separar el suelo, las construcciones, los derechos personales y las situaciones reales que las partes pretenden movilizar.

La identificación del objeto debe apoyarse en una concordancia entre descripción escrita y representación técnica. Los linderos tradicionales pueden referirse a accidentes naturales; una memoria descriptiva puede incluir coordenadas; una partida puede recoger denominaciones antiguas. La coexistencia de esas fuentes no es necesariamente contradictoria, pero exige comprobar que describen la misma superficie. Una discrepancia material puede afectar el precio, la expectativa de aprovechamiento y la

legitimación del vendedor, de modo que su importancia no se reduce a una observación registral corregible.

En el supuesto hipotético de una operación que comprende tres parcelas, una podría estar inscrita a nombre de la comunidad, otra corresponder a un área de uso familiar y la tercera encontrarse en litigio con un colindante. Tratar el conjunto como un solo bien impide evaluar la disponibilidad de cada componente. Un examen individual permitiría determinar si existe facultad para disponer, qué autorización se requiere y qué parte del contrato podría conservarse si alguna prestación resulta jurídicamente inviable. La fragmentación analítica no implica que el negocio sea divisible; esa conclusión debe justificarse por su economía y por la voluntad jurídicamente reconocible.

La superficie y el precio pueden relacionarse de modos distintos. Un contrato puede establecer un monto global, un precio por unidad de medida o una valorización específica de edificaciones y mejoras. Si surge una discrepancia de área, la consecuencia dependerá del régimen del contrato, de las cláusulas y de la entidad de la diferencia. No sería correcto afirmar que cualquier exceso o defecto produce la misma acción, especialmente cuando la titularidad del suelo es colectiva y puede no coincidir con la posesión de las construcciones.

La posesión es fuente de información y de controversia. Una persona que ocupa una parcela puede ser comunero autorizado, arrendatario, precarista o tercero que reclama derechos independientes. La constatación de ocupación no revela por sí sola cuál título corresponde. El comprador necesita examinar los documentos y las relaciones que la sustentan, mientras que la comunidad debe preservar sus registros de uso. La confusión entre posesión y dominio favorece ventas realizadas por sujetos que poseen materialmente el terreno pero no tienen poder de disposición.

Las mejoras plantean un problema temporal relevante. Una edificación puede haberse construido antes o después de un contrato controvertido, con materiales y recursos aportados por personas distintas. Si procede la restitución, el tratamiento de esas mejoras no se deduce automáticamente de la causa de invalidez o rescisión. Requiere identificar la situación posesoria y las normas sobre reembolso o retiro aplicables. En el

expediente deberían conservarse fotografías, licencias, peritajes y documentos de inversión que permitan valorar con precisión las prestaciones discutidas.

El acceso al inmueble puede constituir un derecho separado. Un terreno aparentemente disponible puede depender de un camino de uso comunal o atravesar zonas sobre las que el vendedor no tiene facultades. Si el comprador espera utilizar una servidumbre inexistente, la adquisición puede perder la función económica que motivó el precio. Por ello, la revisión de títulos debe incluir condiciones de acceso, cargas y restricciones de uso, sin presumir que la mera delimitación del polígono vendido garantiza todas las facultades necesarias para el proyecto del adquirente.

La segmentación territorial también afecta la identificación de terceros. Una transacción puede involucrar colindantes, ocupantes, titulares de cargas, usuarios colectivos o beneficiarios de acuerdos previos. No todos son partes del contrato, pero sus derechos pueden resultar relevantes para la validez, eficacia o ejecución. La estrategia procesal exige determinar quién debe intervenir en la controversia y en qué calidad, especialmente cuando la pretensión busca cancelar inscripciones o recuperar áreas cuya ocupación se ha modificado.

Un plano elaborado después de la venta puede servir para aclarar dimensiones, aunque no debe utilizarse sin examen para transformar el objeto que las partes consintieron. Si el nuevo documento amplía el área o desplaza sus linderos, corresponde determinar si describe mejor lo originalmente pactado o si pretende introducir otra prestación. La diferencia puede requerir un nuevo acuerdo, una modificación contractual o una autorización comunal adicional. La técnica catastral es un instrumento de certeza, no un mecanismo autónomo para ampliar facultades jurídicas.

El análisis conjunto de precio, superficie, titularidad y posesión ayuda a reconocer riesgos antes de acudir a las categorías de nulidad o rescisión. En ocasiones, la controversia se concentra en una rectificación técnica; en otras, revela que nunca existió poder de disponer del objeto esencial. Su calificación depende de la naturaleza y entidad del defecto, no de la existencia genérica de una discordancia. Un informe razonado debe explicar por qué la solución propuesta conserva la finalidad legítima del negocio o por qué esta ya no puede alcanzarse conforme a derecho.

1.9. Método jurídico para reconstruir una operación histórica

El estudio de un contrato celebrado años atrás exige una cronología documental y normativa. No basta con consultar la versión actual de una norma ni con examinar el último asiento registral. La validez inicial se evalúa a la luz del derecho y de los hechos relevantes en el momento del acto, mientras que determinadas consecuencias procesales o de publicidad pueden estar regidas por disposiciones posteriores según las reglas temporales aplicables. La reconstrucción debe hacer explícita esta distinción para evitar anacronismos.

La línea de tiempo comienza antes de la firma. Deben identificarse los antecedentes de titularidad, los actos de asignación o uso, la convocatoria y celebración de asambleas y el otorgamiento de poderes. Después se registran negociación, contrato, pagos, entrega, elevación a escritura e inscripción. Si surgen litigios, se incorporan las demandas, medidas cautelares, sentencias y actos posteriores. El orden permite observar qué condición existía en cada etapa y evita confundir la causa original de un defecto con sus consecuencias tardías.

La investigación documental necesita reglas de autenticidad y procedencia. Una copia simple puede ser útil como indicio, pero no cumple necesariamente la misma función probatoria que un documento emitido o certificado conforme al régimen aplicable. Los títulos archivados permiten reconstruir el sustento de inscripciones; los libros de actas muestran procesos de deliberación; los planos ayudan a identificar superficies. El investigador debe registrar qué documento examinó, su fecha, quién lo emitió y cualquier limitación respecto de su integridad.

La existencia de versiones contradictorias es una posibilidad normal en conflictos de larga duración. Las actas pueden contener rectificaciones, los planos emplear sistemas distintos de referencia y los contratos consignar denominaciones antiguas. El trabajo académico no debería resolver esas tensiones por simple preferencia de una fuente reciente. Debe explicar cada diferencia y su relevancia jurídica, preservando la información necesaria para que otro lector pueda evaluar la conclusión. Esa conducta es especialmente importante cuando el estudio pretende transformarse en una publicación científica autónoma.

La fuente primaria de este libro ofrece una lección práctica sobre trazabilidad. El resumen presenta 130 participantes, mientras el cálculo muestral exhibe una operación que concluye en 120; la primera descripción del diseño difiere de la posterior. Un análisis editorial responsable no debe escoger silenciosamente la cifra que facilita el argumento. Conserva la contradicción, identifica qué se conoce y limita las conclusiones. La misma disciplina debe aplicarse cuando se examinan actos jurídicos: las discrepancias documentales son datos relevantes que necesitan tratamiento explícito.

El principio de temporalidad se vuelve decisivo al estudiar actualizaciones normativas. Una disposición legislativa de 2025 sobre formalización de ciertas ocupaciones en territorio comunal no puede presentarse sin más como la regla que gobernó cada operación realizada en 2015. Corresponde distinguir el derecho histórico, las decisiones posteriores de los tribunales y los efectos temporales de cada cambio. La bibliografía académica puede dialogar con normas recientes, pero la imputación de una infracción requiere situarse en la fecha del hecho cuestionado.

La reconstrucción jurídica también exige una delimitación espacial concreta. El nombre de una región, provincia o comunidad no identifica una parcela. Para afirmar que un contrato afectó determinada superficie es necesario disponer de documentos de localización y comprobar su correspondencia con títulos y hechos posesorios. Una investigación sobre opiniones de abogados no puede convertirse mediante redacción editorial en un inventario de ventas inmobiliarias que nunca examinó. La integridad científica consiste en aprovechar el dato existente y abstenerse de fabricar el que falta.

La reconstrucción de la cadena de representación debe tener el mismo rigor que la cadena de titularidad. Si una directiva autorizó un poder limitado, una firma posterior que excede ese mandato puede suscitar una controversia distinta de la que correspondería a un titular individual vendiendo por derecho propio. Deben identificarse los acuerdos, su vigencia, los representantes nombrados y los límites materiales. La respuesta jurídica será más confiable cuando estos elementos puedan visualizarse en una secuencia que permita comprobar, acto por acto, la relación entre autorización y declaración.

En el razonamiento final, cada conclusión debe conectarse con una fuente. La afirmación de que el área pertenece a una comunidad exige un título; la de que hubo un

acuerdo exige un acta; la de que se alcanzó una mayoría legal requiere datos del padrón y de la votación; la de que el comprador conocía una anomalía demanda elementos de prueba. La coherencia narrativa no sustituye esas conexiones. Un relato plausible puede resultar falso si se construye sobre documentos incompletos o si transforma una interpretación en hecho probado.

Este método de reconstrucción ofrece una base común para la docencia, la práctica notarial y la investigación jurídica. Puede aplicarse a controversias individuales, a operaciones complejas y a estudios de archivo, siempre que se ajusten los requisitos específicos. La especialidad comunal obliga a añadir controles de autonomía colectiva, pero no modifica la exigencia general de argumentar sobre hechos comprobables. Antes que una fórmula de nulidad, el sistema necesita una disciplina de lectura de documentos que haga visibles las razones de cada decisión.

CAPÍTULO II

NULIDAD, ANULABILIDAD, RESCISIÓN Y RESOLUCIÓN: FRONTERAS DE LOS REMEDIOS

2.1. La arquitectura de la ineficacia contractual

La expresión «ineficacia» describe una consecuencia y no identifica, por sí sola, su causa. Un contrato puede carecer de efectos típicos porque fue celebrado contrariando una regla de validez, porque el ordenamiento permite a una parte destruir efectos de un negocio válido o porque el vínculo no es oponible a una persona determinada. La dogmática civil distingue entre invalidez de origen y remedios que inciden sobre la eficacia de un contrato inicialmente apto. Esta ordenación permite interpretar los hechos sin tratar todas las dificultades de ejecución como defectos de formación.

Las instituciones no se definen por el instante en que un juez pronuncia sentencia. Un acto nulo puede haber generado una apariencia negocial durante años; la existencia de esa apariencia no significa que el defecto haya surgido posteriormente. A la inversa, un contrato rescindible pudo nacer válidamente y conservar efectos mientras no se ejerza la acción correspondiente. El momento relevante para clasificar la causa es aquel en que se produjo el presupuesto legal del remedio, no el momento en que la controversia ingresó al órgano jurisdiccional.

El artículo 1370 del Código Civil formula un elemento distintivo de la rescisión: la causal existe al celebrarse el contrato. El artículo 1371 ubica la resolución en otro espacio temporal, pues refiere una causal sobreviniente a la celebración de un contrato válido. Esta secuencia impide presentar la rescisión y la resolución como sinónimos sin atender a su régimen. Tampoco permite sustituir sin más la rescisión por nulidad relativa, pues la anulabilidad se conecta con un defecto de validez, mientras que la rescisión presupone la validez del negocio al que se aplica un remedio previsto por ley.

La nulidad absoluta, contemplada en el artículo 219, se identifica mediante supuestos normativos concretos. La anulabilidad del artículo 221 responde a otros defectos y a un régimen de protección de personas legitimadas. En ambos casos se necesita explicar el vínculo entre hechos, norma y consecuencia. La afirmación abstracta «el contrato causa perjuicio» no basta para declarar nulidad; tampoco justifica rescisión sin localizar su causal legal. Las calificaciones deben reconstruir la estructura del negocio y el tipo de protección dispensado por el ordenamiento.

Existe una tentación especialmente problemática en el litigio: elegir el remedio por la expectativa de obtener restitución del inmueble. Aunque nulidad y rescisión puedan conducir a una devolución de prestaciones, ese desenlace compartido no hace intercambiables las causas jurídicas. La vía seleccionada condiciona legitimación, plazo, defensa del demandado, tratamiento del tercero y alcance de la sentencia. La coincidencia de una consecuencia económica no autoriza a ignorar la diversidad de presupuestos legales.

Para evaluar un título de adquisición conviene emplear una matriz de preguntas. ¿El negocio se celebró con una declaración imputable a quien debía emitirla? ¿El objeto y la finalidad se ajustan a derecho? ¿Había poder suficiente para disponer? ¿Una causal coetánea legalmente tipificada permite rescindir un contrato válido? ¿Ha ocurrido un hecho posterior que autoriza resolverlo? ¿Se discute la oponibilidad ante un tercero? Esta secuencia no decide el caso por anticipado, pero ofrece una clasificación con la que ordenar las pruebas y la argumentación.

2.2. Nulidad y anulabilidad: naturaleza del defecto y legitimación

El acto nulo presenta una anomalía relevante en su estructura o contenido desde su celebración, según las causales legales aplicables. Entre los supuestos tradicionalmente examinados figuran la falta de manifestación de voluntad, la imposibilidad jurídica del objeto, la ilicitud de la finalidad, la simulación absoluta y la ausencia de una forma establecida bajo sanción de nulidad. La lista no debe reproducirse mecánicamente sin comprobar los textos vigentes al momento del acto, porque la legislación civil ha

experimentado modificaciones que inciden en la lectura de la capacidad y otras condiciones.

La anulabilidad ocupa un ámbito diferente. El negocio anulable no se analiza como si jamás hubiera podido desplegar sus efectos; el ordenamiento reconoce la posibilidad de que el titular de la protección ejerza la acción correspondiente y la eventual confirmación cuando se satisfagan sus presupuestos. La distinción resulta relevante ante defectos de voluntad, ya que no todos los errores, presiones o engaños admiten la misma calificación jurídica. El relato debe identificar la conducta, el sujeto afectado y la norma específica.

El artículo 220 contempla la posibilidad de que quienes acrediten interés aleguen la nulidad, así como la intervención del Ministerio Público en su ámbito propio, y faculta al juez para declararla de oficio cuando resulta manifiesta. La práctica jurisdiccional exige, además, atender a la garantía del contradictorio y a la oportunidad de defensa. No es legítimo concluir que la decisión de oficio opera sin trámite ni que el juzgador está autorizado a sorprender a las partes con un fundamento fáctico que nunca pudieron debatir. El IX Pleno Casatorio Civil constituye una referencia central para este punto.

La regla sobre legitimación no puede confundirse con la popularidad de una respuesta en encuesta. Cuando la tesis informa que determinados abogados consideran frecuente la alegación de nulidad por interesados, ese dato describe una percepción. La facultad jurídica se determina en la legislación y la interpretación jurisdiccional. La eficacia de la prueba depende de su objeto: una encuesta puede estudiar conocimiento profesional y opiniones, mientras que una demanda requiere demostrar el interés concreto del actor y la existencia de la causal invocada.

En las transacciones comunales, la distinción entre nulidad y anulabilidad se entrelaza con la representación. Si falta una autorización colectiva exigida por ley, habrá que analizar su consecuencia civil específica y la jurisprudencia aplicable; no basta afirmar que la directiva actuó irregularmente. Puede plantearse una discusión sobre la validez del acuerdo interno, la atribución de la declaración externa o la oponibilidad de una actuación no autorizada. Estas opciones demandan hechos y fundamentos distintos,

particularmente cuando terceros alegan haber confiado en documentos o asientos registrales.

La prescripción introduce un límite que obliga a precisar el remedio desde el inicio. No corresponde trasladar automáticamente el plazo de una acción a otra ni confundir la imprescriptibilidad constitucional de la tierra comunal con una afirmación general de imprescriptibilidad de todas las acciones civiles vinculadas al inmueble. Una cosa es la protección del régimen de propiedad y otra el cómputo de acciones específicas. Las reglas temporales han de verificarse conforme a la naturaleza de la pretensión, el momento de los hechos y la normativa aplicable.

La posibilidad de nulidad parcial pone a prueba la calidad del diagnóstico. Un contrato puede contener disposiciones separables, pero una cláusula sobre extensión territorial, precio o facultades de disposición puede resultar esencial para el intercambio. La solución no depende solo de cuántas palabras resultan inválidas, sino de si el negocio restante conserva una unidad funcional jurídicamente admisible. Cuando se trata de varios inmuebles o de sectores del territorio comunal, la individualización espacial y documental adquiere particular importancia para decidir si existe una afectación parcial o integral.

2.3. Rescisión: contrato válido y causal presente al contratar

La rescisión responde a una lógica protectora diferente de la invalidez estructural. El negocio es válido, pero la ley reconoce que determinadas circunstancias existentes al celebrarlo justifican privarlo de efectos mediante la acción pertinente. En el Derecho peruano, su carácter legal impide inferir una causal general de rescisión a partir de cualquier sensación de desequilibrio o arrepentimiento. Es indispensable identificar el supuesto normativo y los requisitos que habilitan la tutela.

La lesión ofrece un ejemplo clásico de la necesidad de precisión. La sola diferencia entre el precio pactado y un valor estimado no convierte automáticamente cualquier compraventa en rescindible. El régimen legal exige comprobar los extremos específicos que caracterizan la lesión y las condiciones del negocio, mediante medios probatorios idóneos. Cuando el inmueble integra una realidad comunal, además, el análisis económico debe considerar su régimen de disposición y el objeto efectivamente transferible: una tasación no suple la prueba de legitimación del vendedor.

La compraventa de bien ajeno introduce otra situación particular. El ordenamiento distingue supuestos según el conocimiento del comprador sobre la ajenidad y las reglas específicas aplicables. Si el adquirente sabía que quien vendía no era dueño, no puede presumirse que concurre la misma protección prevista para quien contrató ignorando esa circunstancia. La fecha en que el vendedor adquiere eventualmente el bien y la oportunidad de la demanda también pueden resultar decisivas conforme al régimen de la compraventa de bien ajeno. Se trata de un examen normativo concreto, no de una analogía espontánea con la nulidad.

En la contratación de tierras comunales, la «ajenidad» necesita una elaboración específica. Si una persona dispone como propietario individual de una parcela cuya titularidad corresponde a la comunidad, la controversia no se agota en determinar si el comprador sabía que existía otro titular. Puede ser necesario comprobar si la parcela era de uso familiar, si se había independizado legítimamente, si existía facultad de representación y si la operación involucraba una decisión colectiva. La misma palabra «propiedad» puede estar cubriendo posiciones jurídicas heterogéneas.

El mecanismo rescisorio tiene consecuencias restitutorias que requieren atención a la temporalidad y a terceros. La legislación establece reglas sobre los efectos de la rescisión y la protección de derechos adquiridos de buena fe. Su aplicación concreta depende del régimen vigente y de la cadena de actos posteriores. Una restitución material puede ser complicada cuando existen edificaciones, mejoras, entregas parciales o nuevas transmisiones. En esos casos, la calificación inicial del remedio ayuda a determinar qué prestaciones deben devolverse y bajo qué presupuestos.

El carácter judicial de la rescisión, en su formulación tradicional, también aporta una diferencia funcional. Las partes pueden negociar soluciones, transigir o extinguir sus obligaciones por vías legalmente disponibles, pero un acuerdo de terminación no convierte retroactivamente cualquier desistimiento contractual en una rescisión judicial por causal legal. La terminología importa porque las consecuencias frente al registro y los terceros varían con el título que sustenta la modificación de la relación jurídica.

Una demanda de rescisión mal calificada puede intentar obtener, por una vía diseñada para contratos válidos, la sanción de un defecto que pertenece al ámbito de la

nulidad. El riesgo contrario consiste en pedir nulidad por un desequilibrio que no afecta la conformación del negocio, pero que quizá constituye un supuesto específico de rescisión. La función de la dogmática es evitar ambas sustituciones mediante una operación sencilla en apariencia y exigente en la práctica: describir el hecho relevante, localizar la norma de tutela y verificar si coinciden sus presupuestos.

2.4. Resolución, inoponibilidad y restitución

La resolución contractual atiende, en su definición legal, a una causal sobreviniente a la celebración de un contrato válido. El incumplimiento de una obligación puede producirla bajo las condiciones y vías previstas por el Código Civil, sin que ese incumplimiento demuestre por sí mismo que el negocio nació inválido. Si un comprador no paga el precio o el vendedor no entrega el bien conforme al acuerdo, la primera pregunta se refiere a la ejecución de las prestaciones, no necesariamente a una causal de nulidad.

La inoponibilidad se sitúa en otro nivel de análisis. Un acto puede tener efectos entre determinadas partes y no desplegarlos frente a un sujeto protegido por el ordenamiento. En los conflictos de propiedad, la cuestión surge al estudiar la publicidad, el orden de adquisiciones, la representación o las reglas sobre terceros. Calificar como nulo todo acto que no puede hacerse valer frente a alguien elimina una distinción útil y puede conducir a pretensiones demasiado amplias. Conviene separar el vínculo contractual de la eficacia real y de la oponibilidad de una situación determinada.

La restitución tampoco es una consecuencia autosuficiente. Hay que establecer qué se recibió, en qué momento, en qué estado se encuentra y qué modificaciones se produjeron por conductas atribuibles a las partes o a terceros. El dinero pagado, los frutos, las mejoras y la posesión tienen trayectorias temporales distintas. Una sentencia que ordena devolver un predio no resuelve automáticamente los costos de conservación o la situación de quienes ocuparon el bien en virtud de actos posteriores.

Los derechos de terceros de buena fe requieren un razonamiento con base propia. La buena fe no equivale a simple ignorancia alegada verbalmente: debe evaluarse en conexión con el sistema de publicidad aplicable y con circunstancias que podían alertar sobre una irregularidad. En la adquisición de una parcela de origen comunal, la existencia

de documentos contradictorios, ocupación colectiva, delimitaciones pendientes o ausencia de autorización asamblearia puede volver especialmente relevante la diligencia del adquirente. La solución no puede presumirse sin leer el título, el registro y el contexto fáctico.

La acumulación de pretensiones se vuelve frecuente cuando el actor solicita nulidad de compraventa, cancelación de asiento, reivindicación y entrega física. Su compatibilidad requiere una evaluación procesal específica. La nulidad del título no produce necesariamente, por una operación automática y sin debate, cada una de las consecuencias solicitadas. La demanda debe enlazar la pretensión declarativa con las consecuencias reales y registrales, identificar a todos los sujetos afectados y justificar el interés en cada pedido.

Cuando existe un contrato de compraventa de tierras comunales suscrito por un dirigente, pueden coexistir tres controversias: validez del acuerdo interno de la comunidad, poder externo del representante y eficacia de la transferencia frente a un comprador. Si el juez trata esas cuestiones como una sola, corre el riesgo de emplear un remedio que no corresponde a alguna de ellas. Una solución respetuosa del régimen civil y de la autonomía comunal exige determinar los actos jurídicos distintos que conforman la operación y sus eventuales vicios.

2.5. La nulidad manifiesta y el control judicial de formalización

El otorgamiento de escritura pública suele presentarse como un procedimiento orientado a documentar formalmente un negocio. Sin embargo, la cuestión de si el juzgador debe ignorar una nulidad manifiesta del contrato subyacente fue objeto de debate jurisprudencial. El IX Pleno Casatorio Civil, relativo al otorgamiento de escritura pública, precisó la importancia del examen de la invalidez evidente y del respeto al contradictorio cuando esa facultad se ejerce de oficio. Esta doctrina permite superar la oposición simplista entre «solo formalizar» y «juzgar cualquier controversia de validez».

El carácter manifiesto del defecto no significa que toda alegación de parte resulte evidente. Hay anomalías identificables directamente en el documento y otras que requieren prueba compleja de hechos controvertidos. La forma en que se acredita la representación comunal ilustra la diferencia: un título que revela una prohibición explícita

puede plantear un problema distinto del que depende de reconstruir una asamblea, determinar asistentes o resolver la autenticidad de firmas. Los límites procesales y probatorios no pueden reemplazarse por una apreciación intuitiva.

El contradictorio tiene una función sustantiva además de procesal. Permite que las partes se pronuncien sobre el posible defecto, presenten documentos y cuestionen la interpretación propuesta por el juzgador. En operaciones vinculadas a una comunidad, también debe verificarse que la entidad titular y otros sujetos directamente afectados tengan la intervención que la ley exija. La seguridad de la decisión depende de que la nulidad no se convierta en una conclusión inesperada dictada sin posibilidad de defensa.

La tesis de origen sostuvo que la escritura pública no impide discutir la invalidez del contrato en otro proceso. Esa preocupación es pertinente, pero la interpretación contemporánea necesita incorporar el desarrollo jurisprudencial sobre la nulidad manifiesta en procedimientos de otorgamiento. La comparación no autoriza a calificar como equivocada cada decisión judicial anterior; muestra que la arquitectura argumentativa del libro debe considerar criterios posteriores y distinguir el alcance de cada pronunciamiento.

Una regla de prudencia emerge de este debate: el profesional no debe confiar en que una escritura subsanará el defecto material, ni debe suponer que cualquier duda acerca del contrato basta para impedir la formalización. La evaluación debe identificar la causa de invalidez, su carácter manifiesto o controvertido, la oportunidad de contradicción y la vía procesal pertinente. Si el negocio afecta tierra comunal, el expediente debería permitir seguir la secuencia completa desde el acuerdo asambleario hasta el acto de disposición que se pretende elevar a instrumento público.

El control de la legalidad contractual opera mejor cuando se realiza antes de que las partes hayan transferido fondos, tomado posesión o comprometido sus recursos en un proceso judicial. Los criterios de nulidad manifiesta ofrecen una herramienta correctiva para controversias ya surgidas, pero no sustituyen la debida diligencia preventiva. La siguiente parte examina por qué esa prevención requiere comprender el régimen de propiedad comunal como una institución jurídica propia y no como una variación menor de la titularidad individual.

2.6. Pretensiones principales, subordinadas y consecuencias registrales

La selección de la pretensión constituye una de las decisiones más importantes en el litigio contractual. El hecho de que varias instituciones conduzcan a la extinción o ineficacia de un negocio no autoriza a tratarlas como títulos jurídicos idénticos. Una demanda debe identificar si pretende una declaración de invalidez, la constitución de un efecto rescisorio, la resolución de un vínculo válido, el cumplimiento de una obligación o una consecuencia restitutoria. La claridad del petitorio facilita al demandado comprender qué hechos debe controvertir y al juez delimitar aquello sobre lo que puede pronunciarse.

Las pretensiones acumuladas requieren justificar su relación. Puede ser necesario solicitar que una declaración de nulidad produzca consecuencias sobre un asiento registral o que se ordene restituir el bien a quien acredita mejor derecho. La acumulación no elimina, sin embargo, los requisitos de cada pretensión. La cancelación de una inscripción se vincula con el título que la sustenta y con las reglas de protección de los sujetos afectados; la reivindicación requiere examinar titularidad y posesión; la indemnización exige sus propios presupuestos. El profesional debe evitar petitorios en los que toda consecuencia se supone automática por la sola mención de invalidez.

La subordinación de pretensiones puede resultar útil cuando existe incertidumbre jurídicamente razonable sobre la calificación. Un litigante podría sostener una tesis principal y plantear una alternativa bajo las condiciones procesales aplicables, siempre que los fundamentos estén claramente delimitados y no se utilice la acumulación para eludir exigencias legales. La función de esa estructura es proporcionar al órgano jurisdiccional opciones coherentes con los hechos que se debaten, no multiplicar conceptos como si su número aumentara la probabilidad de éxito.

Las medidas cautelares incorporan una temporalidad diferente. Su finalidad consiste en preservar la eficacia de una futura decisión bajo los presupuestos legales correspondientes. Una anotación de demanda o una medida de no innovar puede advertir sobre una controversia, pero no constituye una sentencia de fondo ni demuestra por sí sola la nulidad del título. La evaluación del peligro en la demora y de la apariencia de

derecho debe relacionarse con circunstancias concretas; en bienes comunales, la eventual modificación de linderos o transferencia a terceros puede ser relevante para justificar la protección temporal.

La legitimación para demandar necesita especial precisión cuando existe una comunidad campesina. No toda persona que integra la comunidad representa procesalmente a la persona jurídica, y no toda decisión de la directiva vincula necesariamente a la asamblea en materias reservadas a ésta. También pueden existir intereses individuales de comuneros que requieren una acción distinta de la que correspondería a la entidad titular. La demanda debe identificar quién invoca el derecho, en qué calidad y con qué documentos acredita su participación legítima en el proceso.

El tercero adquirente merece atención desde la fase de diseño procesal. Si una acción afecta directamente un derecho inscrito a su nombre, ignorarlo puede generar dificultades de defensa y ejecución. La cadena de adquisiciones no solo define hechos patrimoniales: ayuda a identificar sujetos cuya intervención puede ser indispensable según la pretensión. La economía procesal no consiste en reducir artificialmente el número de partes, sino en construir una controversia capaz de producir una solución eficaz sin sacrificar garantías.

La ejecución de una sentencia debe anticiparse en la etapa de formulación de la demanda. La restitución de un terreno puede requerir individualización física, identificación de ocupantes, tratamiento de mejoras y coordinación con publicidad registral. Si el petitorio no describe adecuadamente el bien o si la prueba omite un plano necesario, la sentencia puede resultar difícil de cumplir incluso después de una larga controversia. La precisión inicial evita que el proceso termine en una declaración incapaz de resolver el conflicto territorial subyacente.

La motivación judicial debería distinguir expresamente cada plano. La decisión sobre validez no es idéntica al examen de representación, ni la rectificación de un asiento equivale automáticamente a una declaración general sobre todas las transmisiones posteriores. Cuando el órgano jurisdiccional explica la secuencia lógica entre hechos, norma y consecuencia, facilita el control de la resolución y reduce ambigüedades. La

calidad de la sentencia se mide no solo por la solución del conflicto inmediato, sino por la claridad con que fija efectos oponibles a las personas involucradas.

La controversia sobre una asamblea puede requerir, antes de examinar el contrato, establecer si existió acuerdo válido, si su objeto era suficientemente determinado y si autorizó al firmante. La separación de estos actos jurídicos puede modificar la estrategia probatoria. En ocasiones, una parte concentra toda su atención en la escritura y omite el expediente institucional del que deriva su eficacia. El enfoque adecuado no supone que el acuerdo interno siempre sea el único acto relevante; exige mostrar cómo cada decisión se conectó con la transferencia discutida.

El diseño procesal también debe tener en cuenta la fecha de los hechos y las disposiciones aplicables. Normas sobre prescripción, caducidad, legitimación o efectos de sentencias pueden condicionar la procedencia de una vía. No es aceptable deducir que un derecho territorial constitucionalmente protegido vuelve imprescriptible cualquier pretensión económica relacionada con él. La clasificación del derecho y de la acción permite identificar reglas temporales distintas y evita expectativas equivocadas sobre la posibilidad de demandar en cualquier momento.

2.7. Retroactividad, restituciones y riesgos de ejecución

La retroacción de efectos es una consecuencia jurídica que exige determinar un punto temporal y un contenido. No basta con afirmar que una sentencia «retrotrae todo» para resolver quién debe devolver una construcción, qué ocurre con frutos obtenidos durante varios años o qué posición conservan terceros que adquirieron derechos. La reconstrucción del estado previo implica distinguir prestaciones contractuales, situación posesoria y modificaciones materiales producidas desde la celebración del negocio. Cada elemento puede responder a reglas específicas.

En una compraventa ordinaria, las prestaciones más visibles son precio y entrega del inmueble. En operaciones de origen comunal, puede haber además autorizaciones de uso, compromisos de infraestructura, mejoras y obligaciones frente a la organización. Si el negocio pierde eficacia, el análisis necesita identificar qué recibió realmente cada sujeto. Una comunidad que no percibió el precio negociado por un representante irregular

no ocupa necesariamente la misma posición económica que ese representante. La imputación de prestaciones demanda prueba y un fundamento normativo de restitución.

La restitución de dinero plantea preguntas sobre pagos parciales y destinatarios. Una transferencia bancaria a la cuenta de un tercero puede demostrar la salida de recursos del comprador, pero no que la comunidad recibió la contraprestación. Una constancia de caja debe examinarse junto con los registros internos y la autorización para cobrar. El tratamiento jurídico dependerá del régimen aplicable y de la conducta de las personas involucradas. La solución no puede suponer sin prueba que todos los fondos ingresaron al patrimonio de la entidad indicada como vendedora.

La restitución física tiene dificultades diferentes. Una parcela puede estar ocupada por el comprador, por personas a quienes éste cedió el uso o por terceros que sostienen títulos independientes. La individualización del terreno requiere comprobar linderos y extensión al tiempo de la decisión. Las órdenes genéricas de entrega pueden producir controversias de ejecución si la descripción documental no coincide con la situación material. La actuación pericial y la delimitación territorial adquieren, por tanto, un valor superior al que tendrían en un litigio puramente dinerario.

Los frutos y mejoras exigen un examen temporal. Una actividad agrícola puede haber generado cosechas durante varios ciclos; una construcción puede haber sido levantada con recursos propios o mediante obligaciones asumidas en el contrato. Determinar las consecuencias requiere acudir al régimen de posesión, buena fe y restitución pertinente. La categoría principal de nulidad o rescisión no agota ese análisis. Es necesario establecer qué hechos deben probarse y qué reglas conectan cada inversión o aprovechamiento con la restitución solicitada.

La presencia de terceros de buena fe complica cualquier formulación absoluta de retroactividad. El ordenamiento civil contiene previsiones dirigidas a proteger adquisiciones bajo determinadas condiciones. Su aplicación no puede decidirse mediante la sola invocación de una confianza subjetiva ni descartarse por la existencia de un defecto en el contrato originario. Deben examinarse las fechas, los títulos, la publicidad disponible y los elementos que permiten valorar la buena fe en el contexto concreto. La

protección del titular colectivo y la del adquirente posterior exigen una ponderación jurídica fundada en reglas, no en intuiciones.

La ejecución registral también demanda especificidad. Si se ordena cancelar un asiento, la resolución debe permitir identificarlo y determinar el alcance de la medida respecto de la partida. Una cadena de asientos puede incluir actos de disposición, constitución de cargas y modificaciones físicas del predio. La corrección registral no se realiza mediante una fórmula abstracta de restitución patrimonial: requiere un título adecuado, identificación de asientos y observancia de las normas que protegen a terceros y regulan la inscripción.

Es posible que la restitución exacta sea materialmente difícil o jurídicamente imposible. En tal hipótesis no se debe concluir sin análisis que la acción rescisoria «se transforma» automáticamente en una indemnización. Las respuestas económicas sustitutorias necesitan un fundamento propio, una relación con la imposibilidad de restitución y criterios para cuantificarla. La terminología del cuestionario de origen recoge una percepción sobre esa posibilidad, pero no constituye una fuente normativa de una regla universal.

La reparación puede implicar una pluralidad de sujetos responsables. Quien recibió un pago no siempre es quien figura como vendedor, y quien realizó una mejora no siempre es quien ocupa actualmente el bien. En contratos vinculados con representantes y organizaciones, la identificación de conductas y patrimonios resulta especialmente importante. El juez deberá determinar quién debe restituir qué prestación y por cuál fundamento. Atribuir toda responsabilidad a la comunidad por el solo uso de su nombre en un documento cuestionado sería una conclusión apresurada si no se acredita la imputación jurídica del acto.

La anticipación de estos problemas debería influir en la redacción contractual. Un instrumento claro puede precisar momento de entrega, condiciones del pago, documentación de mejoras y mecanismos para resolver discrepancias técnicas. Tales cláusulas no eliminan los remedios legales ni pueden perjudicar derechos protegidos por normas imperativas, pero reducen los hechos inciertos en una eventual controversia. En

operaciones territoriales complejas, la claridad documental puede determinar que una restitución sea ejecutable en vez de convertirse en un nuevo litigio.

2.8. Buena fe negocial y conocimiento de la ajenidad

El conocimiento del comprador constituye un hecho relevante en la compraventa de bien ajeno, cuya regulación requiere diferenciar hipótesis. No es equivalente contratar ignorando la ausencia de dominio del vendedor que hacerlo sabiendo que la titularidad pertenece a un tercero. El examen debe concentrarse en la información disponible y en las declaraciones efectivamente realizadas. La conclusión sobre conocimiento no puede deducirse únicamente de la condición profesional del comprador ni de la presunción general de que «todos deberían saber» cuál es el régimen de tierras comunales.

La buena fe tiene una dimensión subjetiva y otra de comportamiento que pueden adquirir relevancia en distintos regímenes. Una persona puede afirmar que desconocía una irregularidad, pero la evaluación jurídica también puede exigir considerar circunstancias documentales y señales que hacían necesaria una comprobación. En tierra comunal, el carácter público de la titularidad, los documentos de la asamblea y la ocupación colectiva pueden aportar información significativa. Su fuerza dependerá de cómo se acrediten y de la norma que determine la protección jurídica invocada.

La publicidad registral reduce incertidumbre, pero no elimina todos los riesgos. Una partida puede mostrar al titular y ciertas cargas; otras circunstancias pueden hallarse en títulos archivados o expedientes de representación. La diligencia de un comprador debe diseñarse según el tipo de operación. La adquisición de un departamento individualizado no requiere necesariamente el mismo conjunto de controles que la transferencia de una extensa superficie de origen comunal cuya delimitación se discute. La similitud formal de los contratos no convierte sus riesgos en idénticos.

El comportamiento del vendedor también importa. Si declara expresamente ser dueño individual de un bien comunal y oculta documentos que contradicen esa afirmación, podrían surgir problemas de responsabilidad y calificación de su actuación. Sin embargo, el fraude contractual debe describirse y probarse conforme a la figura jurídica invocada. No sería correcto deducir dolo de toda inexactitud o sostener nulidad

únicamente porque el comprador resultó perjudicado. La construcción del caso exige distinguir intención, conocimiento, conducta y consecuencia patrimonial.

En la negociación pueden existir cartas, correos y propuestas que contienen información sobre la situación del terreno. Su conservación resulta útil para demostrar qué conocía cada parte. Un mensaje que reconoce la necesidad de autorización asamblearia puede ser relevante para la discusión sobre confianza; una respuesta que afirma que la asamblea ya aprobó la venta exigirá comprobar el acta. Los documentos de comunicación no sustituyen las formalidades legales, pero pueden contribuir a reconstruir la conducta negocial.

La protección de terceros posteriores plantea otro nivel de buena fe. Una persona que compra al primer adquirente puede no haber participado en la negociación originaria ni conocido sus irregularidades. La decisión exige determinar qué título recibió, qué publicidad estaba disponible y cuáles son las condiciones de protección legal. El análisis de un tercero no debe confundirse con el de quien celebró el primer contrato. La cronología puede cambiar los hechos relevantes y los intereses tutelados.

La diligencia no constituye una exigencia ilimitada de investigación. El Derecho debe equilibrar seguridad del tráfico y protección de titulares, de manera que no toda anomalía histórica remota pueda imputarse automáticamente a cualquier comprador. La extensión concreta de la verificación depende del régimen normativo y de las señales disponibles. Lo jurídicamente prudente es reconocer que los bienes comunales presentan requisitos especiales de disposición que justifican controles definidos y documentables, en lugar de investigar indiscriminadamente toda circunstancia sin relación con el negocio.

La información sobre ajenidad puede ser parcial. Un comprador podría saber que la parcela forma parte de un territorio comunal y, aun así, creer que el vendedor posee una autorización válida. Otra persona podría conocer que la directiva carecía de acuerdo, pero sostener que la operación era una cesión de uso y no una venta de dominio. Estas diferencias modifican el análisis de las declaraciones y de las expectativas, y muestran por qué la pregunta «¿sabía que era ajeno?» suele necesitar una reconstrucción más fina del contenido de ese conocimiento.

La prueba sobre lo que una persona sabía puede derivar de hechos indirectos. La revisión de partidas, el asesoramiento recibido, las comunicaciones con la dirigencia y las advertencias de comuneros pueden contribuir a establecer un panorama. El juzgador debe valorar su pertinencia sin convertirlos automáticamente en presunciones absolutas. Una advertencia informal no tiene el mismo alcance que un título público; una partida consultada puede no revelar una irregularidad interna. La argumentación debe explicar qué inferencia se extrae de cada elemento y por qué es razonable.

La función preventiva de este análisis es clara. Antes de contratar, el comprador debería solicitar que las afirmaciones sobre titularidad y autorización se acrediten documentalmente y que las dudas se resuelvan antes del desembolso. Una garantía de indemnidad puede complementar la operación, pero no sustituir esa comprobación. La contratación responsable evita depender exclusivamente de una futura acción rescisoria o de nulidad para recuperar recursos cuando la transferencia ya ha generado ocupaciones o derechos de terceros.

2.9. Conversión y conservación: alcances y límites

La conservación del acto jurídico refleja una orientación favorable a respetar, dentro del marco legal, los efectos de decisiones privadas que cumplen funciones lícitas. Su aplicación puede manifestarse en la interpretación, la separabilidad de disposiciones y la eventual conversión de un negocio que no reúne los requisitos de la figura inicialmente pretendida. No significa, sin embargo, que cualquier documento defectuoso deba mantenerse a costa de reglas imperativas. La protección del tráfico no autoriza a crear voluntad colectiva donde la ley exige una deliberación que no se produjo.

La conversión plantea una pregunta específica: si el negocio originalmente concebido no puede producir sus efectos típicos, ¿reúne los elementos necesarios para operar como otro negocio jurídicamente admisible? La respuesta requiere analizar el contenido de las declaraciones, la finalidad práctica y los requisitos de la figura alternativa. No basta cambiar el nombre del instrumento de «compraventa» a «cesión», porque el nuevo acto también necesita sujetos competentes, objeto lícito y las formalidades que correspondan.

En tierra comunal pueden presentarse negocios de uso, arrendamiento, gravamen o disposición de dominio. Cada uno tiene régimen y consecuencias diferentes. Si una operación intentó transferir propiedad sin autorización suficiente, no puede darse por sentado que sobrevive automáticamente como arrendamiento. Podría ser necesario que la comunidad adoptara una decisión específica también respecto de ese acto, y que las prestaciones pactadas fueran compatibles con el uso temporal de la superficie. La conversión no suple los acuerdos faltantes ni permite imponer a la comunidad un negocio distinto del que decidió celebrar.

La nulidad parcial ofrece una vía conceptual distinta. Cuando un negocio contiene varias estipulaciones, puede analizarse si una disposición inválida es separable de las demás sin destruir el sentido del contrato. En una operación que incluya superficies distintas, la respuesta depende de la conexión económica entre ellas. Si el precio y la finalidad fueron definidos para un conjunto inseparable, eliminar una parcela puede modificar sustancialmente el intercambio. En cambio, cuando existen prestaciones claramente independientes, puede abrirse un debate sobre la conservación de partes jurídicamente autónomas.

La interpretación favorable a la eficacia no debe confundirse con la presunción de que las partes habrían aceptado cualquier alternativa. La voluntad relevante se reconstruye a partir de declaraciones y circunstancias probadas; no se fabrica para evitar un resultado incómodo. El juez debe justificar por qué la solución conserva la función negocial reconocible y por qué respeta derechos de terceros. Cuando el objeto incluye un territorio colectivo, la exigencia de legitimación orgánica añade un límite que no puede sortearse mediante una lectura imaginativa de las cláusulas.

La confirmación de actos anulables se ubica en un régimen propio y no puede extrapolarse a la nulidad absoluta. La diferencia explica por qué algunos defectos admiten una actuación de quien se encuentra protegido por la regla, mientras otros no se remedian por simple voluntad de los participantes. En una controversia, utilizar indiscriminadamente palabras como «ratificación», «subsanación», «confirmación» y «convalidación» oscurece el efecto jurídico que se invoca. Es necesario identificar la institución y verificar si la ley admite ese mecanismo en las circunstancias concretas.

El tiempo puede modificar el expediente sin cambiar el origen del problema. Una comunidad puede celebrar posteriormente una asamblea, un representante obtener nuevos poderes o las partes firmar un documento aclaratorio. Cada actuación tendrá que evaluarse como acto jurídico propio y según sus posibles efectos sobre la relación anterior. La presencia de un documento posterior no demuestra automáticamente que el contrato original fuese válido; tampoco significa que carezca de todo efecto. La pregunta consiste en determinar qué permite el régimen aplicable y cuál fue el contenido de la nueva declaración.

La protección de terceros plantea una cautela adicional para cualquier conservación. Una modificación acordada entre vendedores y compradores podría afectar adquisiciones o cargas constituidas durante el periodo transcurrido. Es preciso estudiar la publicidad, el alcance de los derechos posteriores y las normas sobre oponibilidad. Las partes no pueden necesariamente reorganizar retroactivamente la situación jurídica de personas ajenas al acuerdo mediante una declaración privada. La conservación debe conciliarse con las reglas que estabilizan el tráfico y tutelan expectativas jurídicamente protegidas.

La tesis de origen preguntó a los participantes por la posibilidad de aplicar la conversión del acto jurídico nulo a la rescisión de compraventas. La distribución de respuestas muestra opiniones favorables y desfavorables, pero no identifica un supuesto que reúna los requisitos concretos de conversión. Esta limitación impide que el porcentaje se trate como evidencia de viabilidad jurídica de una operación determinada. Su utilidad reside en identificar una cuestión doctrinal que merece formularse con mayor precisión y estudiarse mediante ejemplos diferenciados.

El profesional que considere una técnica conservativa debería documentar un itinerario argumentativo explícito. Debe describir el defecto original, identificar la figura alternativa, comprobar sus requisitos, explicar la voluntad jurídicamente relevante y examinar efectos sobre terceros. Si cualquiera de esos pasos resulta insuficiente, la conclusión debe mantenerse provisional. Una solución de conservación fundada puede reducir conflictos; una convalidación imaginaria puede producir nuevos títulos incompatibles y aumentar la inseguridad de la tierra comunal.

CAPÍTULO III

PROPIEDAD COMUNAL, REPRESENTACIÓN Y DISPOSICIÓN DE TIERRAS

3.1. Personalidad colectiva y territorio

La comunidad campesina es un sujeto jurídico cuya organización no puede reconstruirse como la simple suma de decisiones de propietarios individuales. Su reconocimiento constitucional contiene una dimensión colectiva: existencia legal, autonomía organizativa y facultad de administrar y disponer de tierras dentro del marco legal. La propiedad comunal vincula titularidad con relaciones de pertenencia, trabajo, usos del espacio y continuidad de una organización. Por eso, reducir la tierra comunal a un activo disponible mediante la sola voluntad de un dirigente empobrece su naturaleza jurídica e incrementa el riesgo de actos incompatibles con el régimen protector.

El artículo 89 de la Constitución reconoce que las comunidades campesinas y nativas son personas jurídicas y que gozan de autonomía en su organización, trabajo comunal, uso y disposición de sus tierras, así como en lo económico y administrativo, conforme a ley. Esta previsión se complementa con el artículo 88, relativo a la garantía de la propiedad agraria en formas privadas, comunales u otras modalidades asociativas. No se trata de dos derechos aislados: la posibilidad de usar la tierra y la capacidad de decidir sobre ella adquieren significado dentro de la continuidad de la comunidad como organización titular.

La Ley N.º 24656 describe a las comunidades campesinas mediante vínculos ancestrales, sociales, económicos y culturales, expresados en la propiedad comunal, el trabajo común, la ayuda mutua y el gobierno democrático. Esa concepción impide imaginar que el territorio tiene únicamente una función de intercambio económico. Una misma superficie puede contener parcelas de cultivo, áreas de pastoreo, instalaciones colectivas, caminos, espacios rituales y zonas de aprovechamiento común. El contrato

que pretenda transferirla debe partir de la realidad jurídica y material del espacio al que se refiere.

La jurisprudencia constitucional ha reafirmado que el territorio de comunidades campesinas y nativas posee un valor cultural y social que distingue su análisis de una lectura exclusivamente patrimonialista. El Tribunal Constitucional, en la sentencia del Expediente 02608-2023-PA/TC, publicada en 2025, reiteró la especialidad del régimen de propiedad y la facultad colectiva de controlar intromisiones no autorizadas. La importancia de ese criterio para la compraventa radica en que los riesgos de una transacción no se limitan a las prestaciones de vendedor y comprador: pueden afectar la continuidad del aprovechamiento territorial y la identidad de la colectividad.

El concepto de territorio puede sobrepasar la descripción contenida en una sola partida registral. Una comunidad puede poseer títulos históricos, documentos de deslinde, planos incompletos o antecedentes de posesión que exijan cotejo técnico. Esta complejidad no legitima la indeterminación permanente del objeto contractual, pero sí obliga a evitar que la ausencia de una representación cartográfica perfecta se interprete como ausencia de toda titularidad. En la práctica, el análisis técnico-jurídico debe identificar qué superficies están acreditadas, cuáles se discuten y cuáles requieren un procedimiento de saneamiento.

La imprescriptibilidad constitucional del territorio comunal no elimina todas las categorías de protección de terceros ni convierte cualquier disputa en una controversia homogénea. Es necesario distinguir la titularidad comunal de supuestos de abandono definidos constitucionalmente y de las reglas legales especiales sobre formalización. La protección del territorio coexiste con decisiones legislativas y jurisdiccionales que delimitan situaciones particulares. Por eso la evaluación de una venta histórica no debe apoyarse en afirmaciones absolutas que ignoren fechas, títulos y legislación aplicable.

3.2. Uso comunal, posesión familiar y facultades individuales

Una parcela aprovechada por una familia puede pertenecer jurídicamente al patrimonio de la comunidad. La Ley General de Comunidades Campesinas prevé regímenes de uso comunal, familiar o mixto, sujetos a reglas y decisiones de la asamblea. Esa coexistencia permite que una persona posea legítimamente una superficie sin tener la

facultad unilateral de transferir su dominio. El comprador que desconoce esta distinción puede adquirir expectativas de propiedad donde el título disponible solo acredita uso o posesión conforme al estatuto.

El padrón de uso de tierras constituye una pieza documental relevante para reconstruir derechos y prácticas. Su valor debe apreciarse junto con el estatuto, los acuerdos de asamblea, las reglas locales y los documentos de titularidad. Una anotación en un padrón puede acreditar el reconocimiento comunal de una parcela familiar; no debe presentarse automáticamente como un asiento de propiedad individual. La indagación requiere determinar qué derecho registró la comunidad, con qué alcance y bajo qué condiciones podía modificarse o transmitirse.

Las organizaciones campesinas pueden establecer límites internos de aprovechamiento y mecanismos de recuperación de parcelas conforme a la ley. Las reglas sobre trabajo directo, asignación y extinción de posesión familiar expresan finalidades distintas de la contratación inmobiliaria ordinaria. Cuando una parcela deja de ser usada por su beneficiario, la consecuencia no siempre es la venta a un tercero o la libre apropiación por un particular. Puede existir un procedimiento comunitario para reasignar su uso, cuya existencia debe comprobarse antes de describir la parcela como un objeto patrimonial individualmente disponible.

La vivienda en un centro poblado situado dentro de territorio comunal presenta un escenario diferente del aprovechamiento agrícola. Pueden coexistir edificaciones individuales, espacios de circulación común, posesiones históricas y proyectos de formalización urbana. La regulación aplicable depende de la naturaleza del área, los antecedentes de ocupación, la situación jurídica de la comunidad y la fecha del asentamiento. Tratar todas las superficies como si correspondieran a parcelas agrarias destinadas a producción puede generar errores equivalentes a considerarlas indiscriminadamente suelo urbano.

La Ley N.º 32293 de 2025 modificó aspectos del artículo 2 de la Ley N.º 24657 sobre deslinde y titulación, introduciendo una previsión específica relativa a tierras ocupadas por determinados centros poblados o asentamientos humanos y diferenciando comunidades que no tengan la condición de pueblo indígena u originario, con las

condiciones temporales y excepciones descritas en su texto. Esta disposición es una actualización legislativa relevante para identificar conflictos de formalización, pero no autoriza a presumir que cualquier terreno comunal se convierte en propiedad individual. Su campo de aplicación exige verificar todos los requisitos y el estado jurídico de cada predio.

Desde el punto de vista de la compraventa, el riesgo más frecuente de confusión puede formularse con claridad: el derecho de ocupar o trabajar una parcela no equivale, sin prueba adicional, al derecho de vender su dominio. La diligencia profesional comienza preguntando qué título sostiene la posición del transmitente. Si la respuesta es una asignación de uso, el objeto del eventual contrato tendrá que reformularse o descartarse según las normas pertinentes. El derecho civil aporta las categorías contractuales; la normativa comunal determina el contenido de la posición que se pretende transferir.

3.3. Asamblea general, quórum y poder de disposición

La asamblea general ocupa un lugar decisivo en la organización comunal. En determinados actos de disposición de tierras, la legislación exige que la voluntad colectiva se forme mediante un procedimiento y una mayoría especialmente calificados. Una operación patrimonial de esa entidad no puede justificarse exclusivamente con la conveniencia económica invocada por una persona o con una declaración realizada fuera del órgano competente. La formación válida del acuerdo es parte de la legitimación del acto de transferencia.

El artículo 11 de la Ley N.º 26505 dispone, para actos sobre tierras comunales de la sierra o selva, el acuerdo de asamblea general con el voto conforme de no menos de dos tercios de todos los miembros de la comunidad. Ese texto obliga a distinguir la mayoría exigida sobre el total de miembros de otras fórmulas referidas únicamente a asistentes. No sería correcto sustituir una por otra por analogía con estatutos privados u organizaciones de régimen diferente. Deben comprobarse el padrón aplicable, la convocatoria, la asistencia, la votación y la documentación del acuerdo.

La verificación del acuerdo asambleario comienza con el universo de personas que debían considerarse para el cómputo. La lista de asistentes no informa por sí sola sobre la cantidad total de miembros. Tampoco basta una frase en el acta que indique

«aprobado por mayoría» si no permite reconstruir el número de votos requeridos. El análisis requiere comprobar el padrón, las condiciones de participación y el cumplimiento de las formalidades relevantes. Una diferencia en el denominador puede transformar la evaluación del quórum y de la mayoría legal.

El objeto de la convocatoria también importa. Una asamblea convocada para asuntos administrativos ordinarios puede no cumplir las condiciones requeridas para adoptar una decisión extraordinaria sobre territorio. El acta debe permitir identificar qué parcela o derecho fue sometido a decisión, quiénes intervinieron y cuáles fueron los términos esenciales de la autorización. Si la operación comprende varias superficies, la precisión del objeto evita que un mandato limitado sea empleado para justificar una venta más extensa.

La guía de Sunarp para comunidades campesinas explica exigencias registrales vinculadas con disposición, gravamen y otros actos sobre territorio comunal. Señala la necesidad de acuerdo de asamblea y la inscripción previa de facultades de representantes cuando corresponda, conforme a las reglas aplicables. Este enfoque conecta la voluntad interna con la acreditación externa del poder. La inscripción no crea por sí sola la deliberación que debió ocurrir; ofrece un medio de publicidad de facultades que presupone un procedimiento comunal verificable.

Es posible que los integrantes de la directiva cuenten con atribuciones para celebrar operaciones administrativas que no impliquen una venta de tierra. La extensión de esas facultades depende de la ley, el estatuto y los acuerdos registrados. Un poder para realizar trámites, cobrar ingresos o gestionar documentos no debe interpretarse como un mandato general para enajenar bienes inmuebles. El control de especialidad sirve a dos fines: protege a la comunidad frente a actos no autorizados y ofrece al comprador una base documental fiable sobre la persona con quien contrata.

En caso de controversia, la impugnación de la asamblea y la acción sobre el contrato externo pueden tener objetos distintos. Una decisión interna puede ser cuestionada por defectos de convocatoria o votación, mientras que el contrato suscrito con tercero plantea problemas de representación y eficacia patrimonial. La solución procesal requerirá analizar legitimación, plazos y presencia de todos los sujetos afectados.

La unidad económica de la operación no elimina la pluralidad de actos jurídicos que intervienen en su formación.

3.4. Publicidad registral y titulación del territorio

La inscripción registra una situación jurídica a través de documentos que han sido sometidos a un control registral. La partida de predios y el registro de personas jurídicas pueden aportar informaciones diferentes: el primero respecto del inmueble y el segundo sobre la comunidad, sus órganos y las facultades acreditadas de representación. Examinar únicamente una partida de predio puede omitir elementos esenciales del poder de disposición; revisar solo el nombramiento de una directiva puede dejar sin comprobar el objeto material de la transferencia.

La publicidad de los poderes constituye una forma de protección del tráfico inmobiliario, pero la confianza registral no debe utilizarse como sustituto del análisis del negocio. El comprador prudente revisa la cadena de titularidad, la identidad de la comunidad, las eventuales restricciones, los antecedentes del título y la vigencia de la representación. También contrasta la documentación técnica y la ocupación material cuando existen indicios de superposición o disputas territoriales. La diligencia no siempre impide una controversia, aunque reduce las posibilidades de actuar sobre suposiciones no verificadas.

La formalización física y legal de predios necesita distinguir procedimientos destinados a propiedad urbana de los regímenes aplicables a territorio comunal. La tesis original incorpora un amplio desarrollo del Decreto Legislativo N.º 803 y de la Ley N.º 27157. Tales instrumentos pueden ser relevantes para problemas de titulación, edificaciones o propiedad formal, pero no deben aplicarse automáticamente a cualquier tierra de una comunidad campesina. La aptitud de cada régimen depende de su ámbito material y temporal, así como del estatus jurídico de la superficie objeto de saneamiento.

El deslinde y la titulación comunal requieren una labor coordinada entre autoridades competentes, comunidad y técnicos. Los planos, memorias descriptivas y documentos de colindancia permiten precisar la localización, pero no reemplazan los títulos ni las decisiones colectivas. Una superposición cartográfica puede originarse en errores históricos, diferencias de georreferenciación o títulos incompatibles. La

consecuencia jurídica depende de cuál de esas causas se acredita; no es legítimo inferir que la mera aparición gráfica de un traslape prueba fraude o nulidad de todos los negocios vinculados.

Los conflictos también pueden surgir de sucesivas independizaciones. Una parcela segregada de una unidad matriz requiere respaldo técnico y jurídico que permita establecer su origen y evitar duplicidades. Si la partida matriz pertenece a una comunidad, la individualización del área no sustituye por sí misma la autorización para transferir. El expediente registral debe mostrar el encadenamiento de actos y permitir verificar el alcance de la decisión asamblearia. El comprador debe preguntar no solo si la parcela «tiene partida», sino de qué título nace esa partida.

La protección registral de terceros constituye un tema sofisticado cuya aplicación exige reconstruir la cronología de las adquisiciones. Una inscripción puede estar vinculada a un acto anterior que se cuestiona por defecto de representación; un adquirente posterior puede alegar desconocimiento de la irregularidad y confianza en el registro. La solución se determinará mediante las reglas legales pertinentes y los hechos probados sobre publicidad y buena fe. Ninguna fórmula genérica puede reemplazar la evaluación de los asientos, documentos y circunstancias de cada transmisión.

3.5. Autonomía colectiva, identidad cultural y derecho privado

La autonomía comunal comprende reglas de deliberación y formas de organizar el aprovechamiento de tierras. Es un poder reconocido por la Constitución, ejercido dentro de un sistema jurídico que también garantiza derechos individuales y exige determinados procedimientos. El análisis civil debe reconocer esa especificidad sin idealizar las decisiones internas ni descartarlas como prácticas carentes de relevancia jurídica. La comunidad decide a través de órganos y mecanismos cuya regularidad puede ser objeto de control conforme a ley.

En la jurisprudencia constitucional sobre propiedad comunal, la tierra adquiere una dimensión cultural vinculada con la continuidad del grupo y con el ejercicio de otros derechos. Esa perspectiva puede influir en la valoración de medidas de protección frente a intromisiones y en la interpretación de documentos de ocupación. La existencia de un comprador que invoca una relación contractual no elimina la necesidad de escuchar a la

comunidad cuando su territorio resulta afectado. La protección simultánea de derechos exige identificar a cada titular y el fundamento de su posición.

La aplicación del Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo requiere especial cuidado. No puede afirmarse que todos los supuestos de tierras comunales generan automáticamente idénticas obligaciones de consulta previa ni que toda comunidad campesina presenta necesariamente las mismas condiciones de identificación indígena u originaria. La calificación depende de los presupuestos normativos y de las circunstancias del caso. En materia de transferencias privadas, la relevancia del convenio debe analizarse según el tipo de medida o actuación cuestionada, evitando trasplantar categorías sin examinar su campo de aplicación.

La negociación intercultural puede mejorar la prevención de conflictos, incluso cuando una controversia tenga solución en el derecho civil patrimonial. Comprender el significado del territorio para la comunidad permite identificar afectaciones que un contrato estandarizado no hace visibles: acceso a caminos, continuidad del pastoreo, fuentes de agua, áreas de reunión o circulación. Estas condiciones no justifican alterar las exigencias legales de una transferencia, pero orientan la evaluación de riesgos y la calidad de la información requerida antes de contratar.

La deliberación comunal debe ser real y documentable. La participación de los miembros, la información suficiente sobre precio y extensión de la venta y la posibilidad de conocer los efectos del acuerdo cumplen una función preventiva. Una transacción puede satisfacer una fórmula documental y, aun así, generar conflictos internos si los participantes consideran que no se explicaron sus consecuencias. La organización no se agota en la validez formal del acta: requiere prácticas que permitan a los miembros comprender el alcance de decisiones que afectan bienes colectivos.

La aplicación de categorías civiles requiere reconocer la pluralidad de intereses protegidos. Un comunero puede cuestionar una decisión interna, la comunidad puede reclamar su dominio, un comprador puede alegar confianza en documentos y un tercero puede haber adquirido un derecho posterior. Cada actor ocupa una posición jurídica distinta. Resolver todos los intereses mediante una única afirmación abstracta sobre la nulidad puede causar nuevas injusticias. La precisión sobre la legitimación y las

consecuencias de cada remedio constituye una condición de una solución jurídicamente sostenible.

3.6. Una matriz institucional para evaluar la enajenación comunal

La revisión de una transferencia puede ordenarse en cinco dimensiones: identidad del titular, régimen del predio, decisión colectiva, representación y publicidad. La primera identifica a la comunidad y su personería; la segunda determina la condición jurídica y física de la tierra; la tercera verifica el acuerdo exigido para disponer; la cuarta acredita facultades de quien suscribirá; la quinta estudia las partidas y las situaciones oponibles a terceros. El orden de esta revisión evita examinar el precio antes de haber establecido si el objeto es jurídicamente transferible por quien lo ofrece.

La dimensión del titular exige obtener certificados y constancias institucionales pertinentes, así como comprobar que la comunidad indicada en los documentos es la misma que aparece como propietaria. Las denominaciones pueden sufrir variaciones históricas y existen expedientes de reconocimiento o inscripción que demandan aclaración. Cuando se advierte una divergencia, no corresponde presumir su irrelevancia ni concluir automáticamente un fraude; debe reconstruirse la continuidad de la persona jurídica mediante documentos válidos.

Para identificar el régimen del predio es necesario reunir plano, memoria descriptiva, antecedentes de título, constancias de uso y la información registral disponible. La verificación debe distinguir tierras comunales originarias, áreas independizadas, posesiones familiares y superficies sujetas a procedimientos de formalización. Si hay superposición, el riesgo jurídico puede ser elevado aun cuando alguna partida parezca formalmente regular. La decisión razonable será suspender la contratación o condicionarla a una aclaración suficiente, en lugar de apostar a que un litigio posterior resuelva el problema.

La decisión colectiva se evalúa mediante convocatoria, orden del día, padrón aplicable, asistencia, resultados de votación y contenido del acta. Para actos en la sierra o selva, la exigencia de dos tercios de todos los miembros conforme a la Ley N.º 26505 convierte el denominador en un dato esencial. Cuando el documento solo consigna la

cantidad de presentes, la verificación sigue incompleta. No es metodológicamente aceptable suponer que se alcanzó la mayoría legal sin conocer la base sobre la que debió calcularse.

La representación exige cotejar la identidad del firmante, la vigencia de su cargo, los poderes inscritos y la extensión específica del mandato. Si la comunidad autorizó vender una superficie delimitada, un representante no debería incorporar otras áreas por una interpretación extensiva del acuerdo. La eventual subdelegación requiere comprobar su licitud y alcance. Estas verificaciones protegen tanto al titular colectivo como al adquirente, quien necesita evidencia de que su contraparte podía asumir las obligaciones pactadas.

Por último, la publicidad debe examinarse en una secuencia temporal. Las cargas y asientos posteriores a la negociación pueden modificar la posición de las partes; los títulos pendientes de inscripción pueden advertir sobre actos incompatibles; las anotaciones de demanda señalan controversias que requieren revisión. La diligencia inmobiliaria no termina con una búsqueda efectuada semanas antes de la firma. El control final debe realizarse en un momento próximo al cierre, adaptado a las reglas y servicios registrales pertinentes.

3.7. Evolución del régimen de tierras comunales y lectura intertemporal

Las decisiones sobre tierra comunal se desarrollan dentro de una trayectoria legislativa que no puede leerse como un conjunto estático de preceptos. La Ley General de Comunidades Campesinas de 1987, la Constitución de 1993, la Ley N.º 26505 de 1995 y las reformas posteriores forman parte de una secuencia en la que se han articulado autonomía, propiedad, inversión y formalización. El jurista no debe seleccionar un artículo de esa secuencia sin atender a su vigencia y a la relación con otras disposiciones. La coherencia temporal constituye una condición de cualquier examen serio de un contrato histórico.

La Ley N.º 24656 surgió en un marco de reconocimiento de las comunidades como organizaciones de interés público con organización y patrimonio propios. Sus disposiciones sobre participación de comuneros, órganos y régimen de uso expresan la

dimensión institucional del territorio. El artículo 11, en particular, vincula la organización comunitaria con el uso comunal, familiar o mixto y con la prohibición de acaparamiento interno. Estas reglas recuerdan que un contrato sobre tierra no se entiende adecuadamente si se desconoce el modo en que la comunidad asigna y administra el aprovechamiento territorial.

La Constitución de 1993 configuró un reconocimiento expreso de autonomía organizativa y disposición dentro del marco legal. Su artículo 89 debe interpretarse en relación con la garantía de propiedad agraria del artículo 88 y con las normas de desarrollo. La autonomía no opera como facultad ilimitada de cualquier representante, sino como atribución de la comunidad, ejercida a través de sus procedimientos jurídicamente pertinentes. De esa premisa se sigue que un dirigente no puede invocar la autonomía de la entidad para prescindir de los órganos que expresan esa autonomía.

La Ley N.º 26505 introdujo previsiones específicas para actos sobre tierras comunales, diferenciando requisitos para costa y para sierra o selva. En estas últimas regiones, su artículo 11 establece el acuerdo de asamblea con voto conforme de dos tercios de todos los miembros de la comunidad. La regla no es una formalidad ornamental: determina cómo se forma la decisión sobre bienes de titularidad colectiva. Una operación realizada en Cerro de Pasco necesita atención a esa dimensión territorial y al régimen aplicable en la fecha concreta del negocio.

En la historia legislativa existen modificaciones, derogaciones y restituciones de vigencia que pueden resultar relevantes para situaciones ubicadas en años distintos. Por eso, el estudio académico cita la ley, pero una opinión sobre un contrato particular debe apoyarse en la versión histórica comprobada mediante fuentes oficiales. El Sistema Peruano de Información Jurídica constituye una vía institucional para consultar textos y modificaciones. Esta exigencia evita que una reforma transitoria o una propuesta legislativa se presente erróneamente como norma vigente en el momento de la transferencia.

La jurisprudencia constitucional añade una dimensión interpretativa. El Tribunal Constitucional ha destacado que la propiedad territorial comunal no puede entenderse solo como disponibilidad patrimonial y que el derecho incluye facultades de control sobre

intromisiones. Estas afirmaciones fortalecen el estudio de conflictos en los que la ocupación del espacio afecta relaciones culturales y de subsistencia. No obstante, un precedente no sustituye la determinación de su pertinencia respecto de los hechos y de la pretensión de cada caso; su uso exige identificar la ratio que realmente resulta aplicable.

La reforma introducida por la Ley N.º 32293 en 2025 muestra otra razón para preservar la temporalidad. Su tratamiento de ciertas tierras ocupadas por centros poblados o asentamientos humanos responde a condiciones particulares y excepciones legales. Una investigación sobre operaciones de 2015-2016 puede discutir esa norma como evolución posterior del marco de formalización, pero no debería narrarla como fundamento histórico de la conducta encuestada. La utilidad de la actualización radica en contrastar problemas persistentes con respuestas normativas recientes sin falsear la cronología.

En la elaboración de una opinión jurídica, la línea temporal normativa debe acompañar a la línea temporal fáctica. Se registran la fecha de propiedad, la celebración del acuerdo, la firma de la compraventa, la inscripción y el eventual litigio; luego se determina el texto legal pertinente para cada acto. Si una regla cambió en medio de la secuencia, debe explicarse su alcance temporal antes de atribuirle consecuencias. Este ejercicio es más exigente que copiar el último texto de un código, pero protege la validez de la argumentación.

El ordenamiento también contiene relaciones entre normas generales y especiales. El Código Civil establece categorías estructurales de acto jurídico, representación y contratos; el régimen comunal define órganos, territorios y formas de decisión; las normas registrales regulan publicidad y calificación. Una solución no debe escoger una norma y suprimir las otras. El principio de especialidad, las competencias institucionales y la naturaleza del derecho discutido orientan su articulación. La complejidad no significa contradicción inevitable, sino necesidad de identificar funciones normativas distintas.

La historia jurídica de las tierras comunales muestra, por último, que la protección colectiva y la actividad económica pueden coexistir. La ley admite determinadas operaciones bajo condiciones que preservan la capacidad de decidir de la comunidad. La seguridad para invertir no se obtiene prescindiendo de esas condiciones, sino verificándolas de manera transparente. Un mercado que ignora la representación colectiva

genera títulos expuestos a controversia; uno que la reconoce puede construir relaciones más estables y compatibles con los derechos comprometidos.

3.8. Gobierno comunal y documentación de acuerdos

El gobierno comunal necesita mecanismos capaces de convertir deliberaciones en decisiones verificables. La asamblea general es un espacio de ejercicio de voluntad colectiva, pero su eficacia externa depende también de la calidad de la documentación y de la claridad de las facultades que otorga. El expediente de una venta debería permitir responder quién convocó, qué asunto se sometió a decisión, cuántas personas integraban el universo de votación, cuál fue el resultado y qué representante quedó autorizado para ejecutar el acuerdo.

La convocatoria cumple una función de información. Si los miembros no conocen que se decidirá una transferencia de tierras, su participación puede quedar afectada incluso cuando exista un acta posterior que consigne asistentes. La revisión del procedimiento exige examinar el estatuto y las normas aplicables, así como los medios de comunicación empleados y el objeto indicado. La precisión importa especialmente cuando la decisión compromete superficies de uso colectivo o áreas cuya función económica es compartida por numerosos comuneros.

El padrón plantea preguntas que una sola lista de firmas no resuelve. Debe establecerse qué conjunto de miembros se utilizó para calcular la mayoría legal y si ese conjunto coincide con el que correspondía aplicar. En operaciones de sierra y selva, el artículo 11 de la Ley N.º 26505 emplea el universo de todos los miembros de la comunidad; ello exige un dato documental suficiente para reconstruir el denominador. La expresión «aprobado por los presentes» puede ser insuficiente cuando la regla obliga a un cómputo sobre una población mayor.

El contenido del acuerdo merece el mismo escrutinio que la votación. Una autorización que únicamente dispone «vender un terreno» puede generar incertidumbre sobre extensión, ubicación, precio y beneficiario. La decisión colectiva debe permitir identificar el acto aprobado con la precisión que demande su importancia y las exigencias legales. Si el contrato posterior introduce un objeto distinto, el profesional tendrá que

explicar qué norma admite esa variación o si se requiere una nueva aprobación. El poder de ejecución no permite transformar sin límite el contenido del mandato.

La conservación del libro de actas es una obligación práctica de gran relevancia. Un documento extraviado puede convertir una operación válida en un conflicto de prueba; uno alterado o incompleto puede suscitar dudas sobre autenticidad. Los sistemas de archivo físico y digital deben preservar integridad, orden cronológico y posibilidad de verificación. No se trata de reemplazar formalidades legales por tecnologías improvisadas, sino de respaldar la trazabilidad de decisiones cuya importancia puede prolongarse por décadas.

La directiva puede administrar y representar a la comunidad dentro de las facultades pertinentes. Para actos de disposición patrimonial sujetos a autorización asamblearia, la actuación del representante debe conectarse con esa autorización y con los poderes inscritos cuando corresponda. Un cargo vigente no demuestra por sí solo el alcance del mandato; una inscripción de poderes debe examinarse respecto de su objeto y vigencia. La práctica jurídica debe evitar que el nombre de una autoridad sustituya la prueba de la competencia necesaria para transferir.

La rendición de cuentas posterior a la venta es también importante. Si la comunidad acordó recibir un precio, la documentación debería permitir comprobar quién cobró, cuándo ingresaron los fondos y qué destino se decidió conforme al régimen interno. Aunque estas cuestiones no determinan automáticamente validez de la compraventa, pueden resultar relevantes para conflictos de representación, responsabilidad y restitución. La transparencia financiera constituye una protección de los miembros y reduce la posibilidad de disputas sobre aprovechamiento personal de decisiones colectivas.

Los acuerdos sobre tierras pueden convivir con otros actos institucionales. Una asamblea podría decidir el arrendamiento, la constitución de un gravamen o la celebración de un convenio de uso sin transferir el dominio. Los documentos deberían evitar vocabulario ambiguo y precisar el derecho otorgado, su duración y las contraprestaciones. La misma superficie puede quedar sujeta a regímenes distintos, de modo que la

denominación del negocio resulta insuficiente si su contenido y efectos revelan una operación diferente.

Una controversia por nulidad de acuerdo comunitario puede afectar la estabilidad de relaciones contractuales posteriores. La prevención requiere que la comunidad y el adquirente preserven copias de la documentación institucional que fundamentó la operación. Ello no resuelve por anticipado la validez del acuerdo ni impide impugnaciones legítimas, pero permite que el debate se centre en hechos verificables. Sin un expediente íntegro, la controversia puede depender de recuerdos individuales o de documentos parciales cuya fuerza probatoria es más difícil de apreciar.

La mejora del gobierno comunal no puede diseñarse desde la simple imposición de formatos urbanos de administración. Los procedimientos deben respetar el estatuto, la normativa y las formas legítimas de participación, atendiendo al contexto local. La documentación clara no elimina la dimensión cultural de la decisión; la hace reconocible frente a terceros y autoridades. El objetivo es construir una interfaz jurídica entre la organización colectiva y el tráfico contractual, sin sustituir la autonomía que el ordenamiento protege.

3.9. Catastro, descripción de linderos y conflictos de superficie

La superficie de una parcela no siempre puede comprenderse exclusivamente mediante un número de metros cuadrados. Los límites pueden derivar de accidentes geográficos, caminos, acuerdos tradicionales y demarcaciones que anteceden a los sistemas actuales de coordenadas. La descripción técnica contemporánea intenta representar esos límites con precisión, pero su elaboración debe conectar las fuentes históricas con la situación física actual. Una diferencia entre plano y memoria descriptiva no debe ocultarse ni resolverse arbitrariamente por preferencia de un documento.

El catastro cumple una función de identificación territorial, mientras que el título define una posición jurídica conforme al régimen aplicable. La coincidencia entre ambos incrementa la seguridad del tráfico. Si existe una superposición catastral, puede ser necesario determinar si responde a errores de georreferenciación, diferencias en métodos de levantamiento, ocupación material o títulos incompatibles. Cada causa demanda una

respuesta distinta, y ninguna permite afirmar de modo automático que todo contrato relacionado con el área está afectado de nulidad.

Los colindantes pueden aportar información sobre la historia de uso y delimitación. Sus declaraciones o documentos deben valorarse como elementos de prueba y no como sustitutos universales de títulos. Una frontera reconocida socialmente puede coincidir con el derecho inscrito o entrar en conflicto con él. La evaluación requiere identificar la naturaleza de esa discrepancia y los procedimientos disponibles para aclararla. En áreas comunales, el reconocimiento colectivo de límites puede formar parte del contexto probatorio, sin desplazar las formalidades de titulación y deslinde que resulten exigibles.

La individualización de una parcela presenta riesgos particulares cuando se realiza a partir de una propiedad matriz. El polígono segregado debe ubicarse dentro del área cuya titularidad y disposición se acreditan. Si se desplaza fuera de ella, el problema puede exceder una rectificación técnica y alcanzar la legitimidad del objeto transferido. La revisión de títulos archivados, planos, coordenadas y documentos de autorización permite comprobar la continuidad entre matriz y predio independiente. El profesional no debería concluir que la apertura de una partida nueva acredita por sí sola todas las condiciones materiales y jurídicas de la segregación.

Las diferencias de área pueden incidir en el equilibrio económico del contrato. Cuando el precio se calculó por extensión, una discrepancia puede alterar prestaciones; cuando se fijó un precio global para una unidad determinada, la interpretación contractual puede ser distinta. La consecuencia legal no debe deducirse sin estudiar el tipo de venta, la norma aplicable y las cláusulas. En territorio comunal, además, importa determinar si el área añadida o faltante estaba comprendida en la decisión asamblearia original. Una rectificación geométrica no debería convertirse sin consentimiento válido en ampliación patrimonial del negocio.

La ocupación física puede alterar la percepción del comprador. Cercos, cultivos y construcciones no siempre coinciden con límites jurídicos. Una inspección previa puede descubrir que el terreno ofrecido incluye camino comunal, fuente de agua o superficie utilizada por terceros. Estas condiciones deben incorporarse al expediente y evaluarse

antes de la compra. Su presencia no resuelve por sí sola la titularidad, pero impide que la contraparte alegue de buena fe que nunca observó un conflicto material claramente visible durante la negociación.

La transformación tecnológica del catastro proporciona herramientas para superponer planos y detectar inconsistencias, pero también exige criterios de calidad. Sistemas de coordenadas diferentes, imágenes desactualizadas o errores de digitalización pueden producir falsas coincidencias o falsas superposiciones. Un dictamen debería explicar la fuente y precisión de cada representación. Las imágenes satelitales, por ejemplo, pueden ayudar a observar ocupación y cambios físicos, pero no sustituyen el título de propiedad ni prueban automáticamente la fecha jurídica de una transmisión.

El litigio territorial puede beneficiarse de una pericia que delimite claramente el objeto. El experto deberá explicar métodos, fuentes y márgenes de incertidumbre, de modo que su conclusión pueda ser contradicha. Un croquis sin escala o una coordenada no verificable puede resultar insuficiente para una orden de restitución o cancelación. La prueba técnica, cuando está bien formulada, ayuda a evitar que una sentencia jurídicamente fundada resulte inexecutable por falta de identificación espacial.

La publicidad registral y la cartografía deben operar de manera complementaria. El expediente de compraventa debería contener una correspondencia verificable entre el bien descrito, el título del transmitente y el área material. Si alguna de esas dimensiones permanece incierta, el problema debe identificarse como riesgo específico, no disimularse bajo una frase genérica de «saneamiento». La transparencia sobre incertidumbres permite a las partes decidir si es razonable continuar, establecer condiciones de cierre o descartar la operación.

La seguridad territorial se beneficia de procedimientos de coordinación entre comunidad, profesionales técnicos y autoridades competentes. La falta de precisión suele tener consecuencias acumulativas: una primera independización defectuosa puede originar varias transferencias posteriores, ampliar expectativas de dominio y aumentar la dificultad de restitución. Prevenir el error inicial es más eficaz que intentar corregir sus efectos cuando numerosos terceros han adquirido posiciones jurídicas. Esa observación

justifica que la diligencia sobre planos y linderos reciba un lugar propio en el examen civil de validez y eficacia.

3.10. Titularidad colectiva y derechos individuales en tensión

La propiedad comunal reconoce a la organización como titular bajo un régimen especial, pero dentro de su territorio pueden existir situaciones individuales legítimas. El uso familiar de parcelas, las construcciones, las relaciones de trabajo y determinadas obligaciones contractuales generan intereses que deben identificarse. No es correcto representar a la comunidad como un sujeto abstracto sin miembros, ni reducirla a la suma de intereses particulares. El análisis jurídico debe distinguir derechos propios de la persona jurídica, derechos de comuneros y posiciones de terceros.

El comunero que utiliza una parcela puede tener facultades reconocidas por estatuto y acuerdos internos. Su protección no exige necesariamente afirmar un dominio individual pleno. Una controversia sobre uso podría requerir examinar decisiones comunales y procedimientos de reasignación, mientras que una pretensión de reivindicación formulada por la comunidad respondería a su titularidad colectiva. La coexistencia de ambos niveles explica por qué los conflictos territoriales no siempre encuentran solución mediante una sola acción de nulidad de compraventa.

La transmisión inter vivos de un supuesto derecho individual obliga a identificar su contenido. Si se trata de un derecho de uso sujeto a condiciones comunales, su cesión puede tener requisitos distintos de los de la transferencia dominial. El documento no puede transformar por sí mismo la naturaleza de la posición transmitida. La pregunta esencial no es solo quién firmó, sino qué derecho poseía y qué facultad de transmisión le confería la norma o el acuerdo institucional. Un comprador debe evitar adquirir una expectativa de propiedad mayor que la posición jurídica del transmitente.

La comunidad puede adoptar decisiones que afecten intereses de sus miembros, por lo que el control de regularidad incluye participación y respeto de derechos fundamentales. La autonomía no excluye la necesidad de procedimientos justos. Cuando se plantea la invalidez de una decisión interna, el juzgador debe analizar su marco normativo y las garantías comprometidas. La solución tampoco debería sustituir arbitrariamente las decisiones colectivas legítimas por preferencias externas sobre cómo

distribuir tierras. El objetivo consiste en asegurar que la comunidad actúe dentro de sus competencias y con observancia de la ley.

Un comprador externo puede haber confiado en documentación emitida por un órgano de representación. Esa confianza merece un examen jurídico propio, pero no crea por sí sola una potestad que la comunidad nunca otorgó. Las normas de representación y protección de terceros determinan el peso que corresponde a la apariencia y a la publicidad. La solución debe explicar de qué hechos deriva la confianza y si satisface los presupuestos legales de tutela. Es insuficiente declarar que «el comprador era de buena fe» sin examinar la existencia de un título y de indicios de irregularidad.

La posición del tercero ocupante puede diferir de la del adquirente registral. Una familia puede habitar una construcción, un trabajador aprovechar la parcela en virtud de un convenio y una empresa alegar derechos de uso. Cada situación reclama identificar su fuente, duración y relación con la titularidad del predio. La restitución solicitada por la comunidad debe considerar esos títulos y los requisitos procesales para que una decisión resulte eficaz. La pluralidad de intereses no elimina el derecho del titular; exige una solución que reconozca las posiciones jurídicamente relevantes.

La defensa del territorio también puede relacionarse con actividades económicas colectivas. Una operación que afecta accesos, pastos o zonas de agua puede producir consecuencias sobre personas que no recibieron precio alguno. El análisis civil patrimonial proporciona respuestas respecto de titularidad y obligaciones, pero la evaluación del conflicto puede requerir información sobre uso y afectaciones comunitarias. Esa evidencia no sustituye los requisitos de validez de la venta; ayuda a comprender las consecuencias concretas de una disposición territorial.

Las formas de participación pueden ser diversas según la organización, siempre dentro del marco jurídico. Un estudio de campo futuro podría investigar cómo se informan las decisiones, qué documentos consultan los miembros y qué mecanismos utilizan para cuestionar acuerdos. No debe confundirse esa propuesta con datos disponibles en la tesis de referencia, que encuestó a abogados y no documentó deliberaciones internas específicas de la comunidad estudiada. La distinción evita atribuir a actores colectivos opiniones que nunca fueron recogidas por el instrumento.

La solución de controversias que involucran derechos individuales y colectivos puede beneficiarse de información multidisciplinaria. Un perito técnico puede identificar el área; un especialista civilista, el régimen del acto; y el archivo comunal, la historia del uso y la decisión institucional. El valor de esa colaboración depende de que cada aporte mantenga sus límites metodológicos. Una afirmación cultural no sustituye un título legal, y una partida registral aislada no puede explicar todos los vínculos sociales relevantes para la ejecución de una sentencia.

El respeto simultáneo de autonomía colectiva y derechos individuales constituye una prueba de calidad del sistema. Ningún interés debe presumirse ilimitado. La comunidad necesita protección frente a disposiciones no autorizadas; el comunero, garantías sobre sus posiciones legítimas; el comprador, información y remedios cuando resulta perjudicado; y el tercero, la tutela que el ordenamiento disponga para su adquisición. La claridad de las categorías facilita que esas protecciones operen sin confundirse ni anularse recíprocamente.

CAPÍTULO IV

CONTRATACIÓN INMOBILIARIA, FORMALIZACIÓN Y TUTELA DE TERCEROS

4.1. La secuencia jurídica de una compraventa segura

La compraventa de un inmueble puede representarse como una secuencia de decisiones que comienza antes de la firma y continúa después de la entrega. La identificación del vendedor y del bien, la evaluación de facultades, la negociación de prestaciones, la formalización y la publicidad registral corresponden a fases distintas. Si una etapa falla, el conflicto puede manifestarse tardíamente cuando otra operación parece ya concluida. La prevención consiste en detectar los problemas en el momento en que todavía pueden corregirse sin perjudicar derechos de quienes confiaron en la transacción.

El contrato define obligaciones entre las partes conforme a su contenido y a las normas aplicables. La circulación de la propiedad plantea, además, preguntas sobre titularidad, publicidad y eficacia frente a terceros. Un comprador que recibió un documento puede haber adquirido una pretensión contractual sin que ello agote todas las cuestiones necesarias para el ejercicio pacífico del dominio. De la misma manera, una entrega de posesión puede tener fundamento contractual sin demostrar la inexistencia de otras pretensiones reales sobre el predio.

Cuando el inmueble está ligado a una comunidad campesina, la negociación no debería comenzar por la sola fijación del precio. Primero corresponde identificar a la persona jurídica titular, la clase de derecho existente sobre el área y el órgano competente para decidir la operación. Solo una vez superadas esas comprobaciones resulta razonable diseñar obligaciones de pago, plazo, entrega y saneamiento. Invertir ese orden traslada al contrato un riesgo que quizá las partes no pueden solucionar mediante simples cláusulas indemnizatorias.

Las declaraciones del vendedor sobre propiedad, libertad de cargas o inexistencia de litigios son útiles, pero no reemplazan la verificación independiente. Una cláusula que asegure que el bien está «completamente saneado» constituye una manifestación contractual susceptible de control posterior; no acredita por sí sola el estado jurídico de la partida ni la regularidad de la autorización comunal. Para una decisión informada deben cotejarse documentos oficiales y comprobarse las circunstancias materiales que puedan desmentir la representación ofrecida.

El comprador puede solicitar información que revele la calidad del título. En un expediente complejo, esa información comprenderá antecedentes registrales, copia íntegra de la partida, títulos archivados, plano y memoria descriptiva, poder de representación, estatuto y acta asamblearia específica. También importa conocer los antecedentes de ocupación y cualquier procedimiento administrativo o judicial pendiente. La cantidad de documentos no debe convertirse en un ritual burocrático: cada uno tiene que responder a un riesgo concreto y estar actualizado para el momento de cierre.

La negociación documentada facilita la reconstrucción de hechos futuros. Minutas sucesivas, observaciones del abogado, condiciones suspensivas, correos y constancias de recepción pueden mostrar qué conocían las partes al contratar. Si existe controversia sobre un inmueble comunal, la información precontractual puede resultar decisiva para evaluar buena fe, conocimiento de ajenidad y diligencia. Preservar un expediente ordenado no garantiza una sentencia favorable, pero mejora la capacidad de identificar y probar los presupuestos de la pretensión pertinente.

4.2. Escritura pública, validez y control de antecedentes

El instrumento público tiene un valor significativo para la documentación y la seguridad del tráfico. Sin embargo, la intervención notarial no cambia la naturaleza de un defecto que afecta la legitimación para disponer ni convierte un objeto jurídicamente imposible en posible. La tesis de origen llamó la atención sobre la diferencia entre obtener escritura pública y examinar la validez del negocio subyacente. Esa distinción conserva relevancia y se complejiza con los criterios jurisprudenciales sobre nulidad manifiesta.

Una escritura puede dejar constancia de voluntad, identidad y ciertas declaraciones, pero no necesariamente prueba todos los hechos históricos relativos a la

formación de un acuerdo comunal. El notario recibe documentos y cumple obligaciones de control dentro de su competencia; el intérprete jurídico debe verificar además que la documentación describe un poder real y suficiente. Un acta que no permite identificar el universo de votantes, por ejemplo, puede dejar dudas que un formato notarial pulcro no resuelve.

El problema no es menor cuando interviene una asamblea que decide sobre territorio. La firma de un presidente comunal constituye un acto de representación externa y debe conectarse con una decisión interna válida. Si el acta autorizó solamente una servidumbre, no puede tratarse como habilitación general para una venta. Si aprobó un área específica, la descripción contenida en la escritura debe corresponder al mismo objeto. El control documental busca que la operación celebrada sea la operación que la comunidad decidió autorizar.

La elevación a escritura pública de un contrato privado puede exigir resolver controversias sobre exigibilidad de la formalización, alcance de prestaciones y nulidad manifiesta. El IX Pleno Casatorio Civil del Poder Judicial es relevante porque sitúa el problema dentro de la garantía procesal de contradicción. Su enseñanza central para la práctica profesional consiste en no confundir el proceso de formalización con una autorización para omitir el examen de una invalidez patente, ni con un procedimiento universal para resolver cualquier defecto complejo sin reglas probatorias.

Desde la perspectiva de gestión de riesgos, conviene que la minuta incorpore una descripción suficiente del bien, la referencia documental del poder de representación y las condiciones de pago y entrega. Las declaraciones de origen comunal no deben quedar reducidas a una cláusula genérica de ausencia de cargas. Si la autorización asamblearia es indispensable, su identificación específica y su correspondencia con la partida y el plano deben estar disponibles para revisión. La transparencia del expediente puede evitar que una futura discusión se centre en documentos ambiguos.

La protección de quien adquiere no se logra únicamente multiplicando manifestaciones del vendedor. Una operación prudente puede sujetar el cierre al cumplimiento verificable de determinados requisitos, establecer consecuencias ante discrepancias catastrales y reservar desembolsos hasta obtener información suficiente.

Estas previsiones contractuales deben ajustarse al ordenamiento y no pretender que las partes renuncien a reglas imperativas. Su función es asignar tareas, tiempos y riesgos de una negociación lícita, no legitimar ventas que la organización titular no decidió realizar.

4.3. Bien ajeno, títulos superpuestos y publicidad contradictoria

La compraventa de bien ajeno es uno de los puntos donde la teoría civil y la práctica inmobiliaria pueden divergir con mayor fuerza. Los operadores tienden a describir como nula toda operación en la que el vendedor no era dueño. El Código Civil, sin embargo, contempla reglas específicas que obligan a examinar el conocimiento del comprador y otras circunstancias. En materia de tierras comunales, el diagnóstico debe comenzar preguntando si la venta fue realizada por un extraño, por un poseedor familiar, por un dirigente sin autorización o por una persona que ostentaba un derecho distinto del dominio alegado.

Las superposiciones de títulos presentan un problema adicional. Dos partidas pueden describir áreas coincidentes, un mismo inmueble puede haber sido objeto de transferencias sucesivas incompatibles y una independización puede carecer de respaldo suficiente. La elección del remedio no depende solo de identificar el documento más reciente. Debe reconstruirse la cadena de actos, la prioridad y la publicidad de cada adquisición, así como la regularidad del título que originó el asiento. La evaluación territorial requiere combinar documentación jurídica con información técnica de localización.

El comprador que conoce la existencia de una disputa territorial asume un contexto de riesgo diferente del de quien no tuvo noticia de ella. La alegación de buena fe debe examinarse con la información efectivamente disponible y con la diligencia exigible según las circunstancias. Una disputa públicamente anotada o un predio ocupado de modo visible por terceros puede afectar la evaluación del conocimiento. Las consecuencias, sin embargo, se determinan por las normas aplicables; no todo indicio material sustituye un requisito formal de publicidad o una excepción legal.

La protección de terceros adquiere importancia cuando se pretende devolver un inmueble después de varias transferencias. El contrato inicial puede ser cuestionado y, al mismo tiempo, existir derechos posteriores fundados en una cadena registral que debe

examinarse separadamente. La titularidad de origen comunal exige especial atención a las condiciones de disposición, pero una respuesta adecuada debe identificar a cada adquirente, su título, su fecha y la situación de buena fe relevante. Declarar que todos los terceros son responsables o que ninguno puede resultar afectado carecería de sustento sin esa reconstrucción.

Un litigio sobre tierras comunales puede reunir pretensiones y sujetos con intereses no alineados. La comunidad puede solicitar restitución; un comunero puede defender su parcela de uso; el comprador puede pedir devolución del precio y un registrador puede haber inscrito documentos formalmente presentados. El derecho procesal ofrece cauces para debatir esas posiciones, pero la parte que formula la demanda debe identificar el efecto pretendido frente a cada sujeto. La falta de delimitación puede provocar sentencias difíciles de ejecutar o controversias posteriores sobre el alcance de lo decidido.

Para evitar conflictos de esta naturaleza, el expediente de diligencia debe incluir una comparación explícita entre superficie ofrecida, área registral y ocupación física. La existencia de coordenadas no garantiza por sí sola exactitud jurídica, pero ayuda a encontrar inconsistencias. Cuando los documentos no coinciden, la decisión prudente es requerir aclaraciones o saneamiento antes de efectuar pagos irreversibles. Esta práctica tiene un fundamento económico directo: resulta menos costoso prevenir una superposición que litigar durante años por una restitución incierta.

4.4. Prueba de la voluntad comunal y razonamiento judicial

Las actas asamblearias pueden convertirse en la pieza central de una controversia. Su interpretación debe considerar convocatoria, agenda, quórum, mayoría, identificación de votantes, descripción del objeto y autenticidad documental. Un acta no constituye solo un formulario: debe reflejar una decisión colectiva adoptada conforme al régimen aplicable. Si se observa una discrepancia entre el acuerdo y el contrato, la discusión se orienta hacia el alcance del poder conferido y los efectos externos del acto representativo.

La prueba documental necesita una línea temporal que permita separar el antes y el después. Es especialmente relevante la fecha de convocatoria, la celebración de la asamblea, la extensión de poderes, la firma del contrato, el pago, la posesión y la

inscripción. Si el poder fue otorgado con posterioridad, la parte interesada deberá justificar el alcance que el ordenamiento atribuye a ese acto posterior y su eventual eficacia respecto del contrato. La secuencia no puede reconstruirse a partir de la fecha del instrumento final como si los acontecimientos anteriores fueran irrelevantes.

La autenticidad de documentos comunales también puede suscitar controversia. La existencia de firmas, sellos o copias certificadas requiere el examen adecuado, pero no debe confundirse una sospecha con la prueba de falsedad. La pericia, los libros de actas, el testimonio de participantes y los registros oficiales pueden aportar información complementaria. La valoración judicial ha de explicar por qué atribuye mayor fuerza a determinado documento y cómo resuelve contradicciones sin reemplazar la prueba por intuiciones sobre la conducta de una organización colectiva.

El cuestionamiento de una asamblea puede plantear derechos individuales de participación y derechos colectivos de autogobierno. La decisión que dispone de tierras puede afectar a miembros que no intervinieron o que alegan no haber sido convocados. La solución debe atender al estatuto y a las garantías legales aplicables, incluyendo, cuando corresponda, la necesidad de que los sujetos afectados puedan defender su posición. Una controversia estrictamente presentada como compraventa puede contener un problema previo de formación de voluntad institucional.

El razonamiento judicial necesita evitar dos extremos. El primero consiste en absolutizar la autonomía comunal hasta considerar inmune de control cualquier acuerdo interno. El segundo ignora esa autonomía y aplica exclusivamente analogías construidas para propietarios individuales. Un enfoque equilibrado reconoce la facultad colectiva de decidir y exige que esa decisión se produzca dentro de los límites de la ley y con respeto a los derechos comprometidos. Esa combinación permite interpretar los requisitos de venta sin sustituir a la comunidad en decisiones que le corresponden.

Cuando una causa de nulidad resulta manifiesta, el examen procesal debe respetar la oportunidad de contradicción conforme a los criterios del IX Pleno Casatorio Civil. Cuando el defecto requiere reconstrucción compleja de hechos, el tratamiento procedimental será distinto según la pretensión y las reglas de la vía correspondiente. El

profesional debe ajustar la estrategia probatoria a la naturaleza del defecto, en vez de invocar «nulidad manifiesta» como fórmula para evitar una discusión de fondo necesaria.

4.5. Incumplimiento, controversia y alternativas de solución

No todos los conflictos inmobiliarios culminan necesariamente en una sentencia de nulidad o rescisión. Puede existir un incumplimiento contractual susceptible de ejecución, una discrepancia técnica solucionable mediante saneamiento, una controversia interpretativa sobre prestaciones o un problema de ocupación que requiere otra vía. La clasificación previa evita que las partes gasten recursos en un proceso cuya consecuencia no corresponde a la lesión efectivamente alegada. El remedio adecuado depende de los hechos acreditados y no del lenguaje más severo disponible.

La solución negociada puede ser útil cuando las partes conservan capacidad jurídica para disponer sobre el objeto de la controversia. Una transacción puede fijar restituciones, plazos de entrega, regularización documental y compensaciones, siempre que no desconozca derechos de terceros ni normas imperativas. Si la tierra pertenece a una comunidad, el acuerdo deberá ser adoptado por el órgano competente conforme a su régimen, de modo que la negociación no reproduzca el mismo defecto de representación que originó la disputa.

La mediación y el diálogo dentro del ámbito comunitario pueden aportar información que el expediente civil no registra con facilidad: historia del uso, linderos tradicionales, ubicación de caminos o acuerdos colectivos anteriores. Esa información no sustituye los títulos ni las reglas de prueba, pero puede facilitar la identificación del problema real. En ocasiones, las partes discuten sobre «propiedad» cuando una de ellas reclama principalmente acceso, paso o aprovechamiento. Reconocer esa diversidad permite explorar remedios proporcionados a la afectación concreta.

Una reparación económica tampoco debería establecerse sin identificar su fundamento. La devolución del precio, la indemnización por daños, el reintegro de prestaciones y el pago por mejoras responden a reglas diferentes. La imposibilidad material de devolver un bien puede exigir evaluar equivalentes patrimoniales, pero no autoriza a convertir automáticamente cualquier acción en una pretensión indemnizatoria

sin sus presupuestos. Una solución sostenible debe relacionar cada suma con una obligación y un hecho probado.

La duración de los litigios resulta relevante para orientar la prevención. Cuanto más tiempo transcurre después de una transferencia controvertida, mayor puede ser la dificultad para localizar documentos, reconstruir asambleas o restituir bienes que han experimentado cambios. La conservación documental tiene por ello un valor jurídico y económico. Un expediente físico y digital que contenga acuerdos, constancias, planos y pagos puede reducir incertidumbre y costos probatorios incluso cuando el conflicto no pudo evitarse.

La práctica contractual requiere, finalmente, una evaluación posterior de resultados. Las comunidades pueden revisar sus procedimientos de convocatoria y archivo; los notarios, reforzar sus pautas de comprobación; los compradores, introducir controles especializados; y los abogados, distinguir con mayor rigor los remedios en sus dictámenes. Estas mejoras no dependen de que una encuesta haya demostrado causalidad. Se sustentan en la estructura de riesgos jurídicos que la normativa y los problemas de transferencia ponen de manifiesto.

4.6. Cláusulas de identificación y asignación de riesgos

La redacción del contrato representa un momento de concentración de riesgos que ya deberían haberse investigado. Una cláusula que identifica al vendedor como «único propietario» puede ser insuficiente si el inmueble pertenece a una comunidad que actúa a través de representante. El documento debe reflejar la realidad institucional, indicar la calidad en la que interviene la persona firmante y referir los instrumentos que sustentan sus facultades. La precisión no solo sirve a la elegancia notarial: permite comprobar si las declaraciones pueden imputarse al titular del derecho.

La descripción del objeto debe concordar con la documentación territorial disponible. Conviene individualizar área, linderos, partida y antecedentes técnicos pertinentes, sin asumir que una referencia aislada es siempre suficiente. Si existen varias parcelas, el contrato debería explicar si forman una unidad económica o prestaciones separadas. La claridad del objeto facilita determinar qué debe entregarse, cómo se calcula el precio y qué consecuencia podría tener una discordancia de superficie. En inmuebles

de origen comunal, también permite comprobar la coincidencia con el área autorizada por la asamblea.

La cláusula sobre autorización colectiva puede identificar el acuerdo, la fecha y la documentación que se incorpora a la operación. No debería limitarse a declarar que «existen todos los permisos» cuando la ley exige una decisión de un órgano determinado. Las partes tienen interés en conservar evidencia de convocatoria, quórum, votación y facultades de representación. La incorporación documental no sana automáticamente un defecto, pero dificulta que posteriormente se atribuya al contrato una autorización que nunca fue examinada durante la negociación.

Los pagos pueden organizarse mediante condiciones vinculadas con verificaciones objetivas. Por ejemplo, el desembolso de una parte del precio podría quedar asociado, conforme al régimen legal y al acuerdo lícito de las partes, a la presentación de documentación o a la superación de observaciones registrales. La función de estas condiciones es evitar que el comprador pierda capacidad de negociación antes de comprobar un elemento esencial. No se trata de imponer automáticamente un modelo de pago, sino de adaptar la secuencia económica al riesgo jurídico documentado.

El saneamiento contractual debe distinguir promesas de hechos verificables. Una garantía sobre ausencia de cargas puede referirse al estado de la partida en una fecha concreta, mientras otra declaración puede tratar sobre litigios conocidos por el vendedor. Si la titularidad está sujeta a una controversia, ocultarla bajo una cláusula absoluta puede incrementar la responsabilidad y no resolver el defecto. La información precisa permite valorar el riesgo; la declaración exagerada únicamente desplaza la discusión a un eventual litigio por incumplimiento o daño.

La entrega de posesión requiere definir estado del predio y personas que lo ocupan. Puede haber viviendas, cultivos, arrendatarios o usuarios comunales cuyas situaciones deben resolverse jurídicamente antes del ingreso del comprador. Una cláusula que establezca «entrega libre» sin comprobar la ocupación material puede resultar imposible de ejecutar en la fecha pactada. Conviene documentar inspecciones, actas y condiciones específicas de entrega, respetando los derechos de quienes no participaron en la contratación.

La regulación de controversias necesita distinguir arreglos disponibles de materias sometidas a reglas imperativas. Las partes pueden prever comunicaciones, plazos para corregir errores o mecanismos de negociación, pero no necesariamente pueden eliminar el control judicial de determinadas nulidades ni disponer sobre derechos de terceros. La cláusula debe evitar promesas de solución que excedan la competencia de quienes firman. Cuando una comunidad es parte, también debe comprobarse que la persona que pacta un arreglo futuro cuenta con las facultades pertinentes para comprometerla.

La documentación complementaria puede integrar anexos técnicos, actas y constancias, siempre identificados de manera que no exista duda sobre su versión. Si un plano cambia durante la negociación, debe saberse cuál fue aprobado y cuál se incorpora al contrato final. Un anexo sin fecha o con referencias ambiguas puede generar tanta incertidumbre como la ausencia del documento. La gestión de versiones constituye una herramienta jurídica elemental en operaciones con varios intervinientes y largas etapas de saneamiento.

Una práctica de cierre consiste en elaborar una matriz de cumplimiento. En ella pueden consignarse los requisitos, documentos revisados, hallazgos, observaciones pendientes y responsables. Este instrumento no reemplaza la opinión legal ni el control de entidades competentes, pero organiza información dispersa y facilita una decisión consciente. La comunidad puede comprobar que el acto coincide con su acuerdo; el comprador, que sus desembolsos están respaldados; y el profesional, que la operación no depende de una declaración cuya veracidad todavía se desconoce.

La calidad de la redacción se evalúa por lo que permite verificar y ejecutar. Un contrato breve puede ser suficiente para una operación sencilla; uno relativo a bienes comunales puede requerir mayores anexos y condiciones. La extensión documental no es un mérito por sí misma. Lo relevante es que cada obligación, facultad y garantía tenga un objeto claro, una fuente jurídica reconocible y un mecanismo razonable de comprobación. La prevención empieza cuando el texto refleja fielmente las relaciones jurídicas que las partes pueden crear.

4.7. El expediente del comprador y la obligación profesional de advertir

El comprador recibe información de vendedores, intermediarios, autoridades y asesores que pueden tener intereses y responsabilidades diferentes. La diligencia independiente busca contrastar esa información y advertir sobre vacíos. Un profesional que estudia un predio comunal debería comenzar por identificar el título ofrecido y el régimen de disposición aplicable. La revisión no debe limitarse a reproducir lo que una persona afirma sobre la propiedad; su utilidad consiste en descubrir los elementos que podrían impedir la operación pretendida.

El alcance del encargo profesional debe quedar claramente delimitado. Una opinión de títulos puede no comprender un levantamiento topográfico, y una revisión de poderes no reemplaza la evaluación de litigios judiciales. Cuando un elemento excede la competencia del asesor, corresponde informar esa limitación y recomendar la intervención pertinente. La honestidad sobre el alcance del informe ayuda a evitar expectativas infundadas de certeza. En materia inmobiliaria, una garantía profesional absoluta sería especialmente problemática cuando existen fuentes históricas incompletas.

La verificación registral debería realizarse con documentos recientes y, cuando sea necesario, con revisión de títulos archivados. La partida ofrece una síntesis de asientos, pero el expediente que originó un poder o transferencia puede contener condiciones relevantes. El comprador debe comprender qué se verificó y cuál fue la fecha de consulta. Una copia antigua puede omitir una anotación posterior; un poder registrado puede haber cambiado o no incluir el acto específico. La actualidad y el alcance del documento son parte de su valor.

El estudio de la autorización comunal exige una especialidad que un examen registral ordinario quizá no cubra. La mayoría prevista por la Ley N.º 26505 para tierras comunales de sierra o selva no debe inferirse de una fórmula genérica de aprobación. La revisión necesita datos sobre el universo de miembros y el acuerdo. Si no están disponibles, el informe debería señalarlo como limitación relevante, sin transformar la falta de prueba en presunción de regularidad.

Los riesgos técnicos también tienen consecuencias jurídicas. Un plano impreciso puede dificultar la identificación del objeto y producir controversias sobre superposición. El abogado no necesita sustituir al especialista en topografía, pero debe explicar por qué el problema puede afectar el contrato y qué documento adicional se requiere. La coordinación entre disciplinas evita que una observación técnica se desestime como cuestión secundaria cuando en realidad puede cambiar la superficie jurídicamente disponible.

Las advertencias del asesor deben tener una estructura comprensible. No basta una lista de normas sin explicar su consecuencia. Una observación útil identifica el hecho, el documento faltante, la regla pertinente, el riesgo y la medida posible para resolverlo. Si el riesgo es insubsanable en las condiciones actuales, también debe decirse. La calidad de una opinión legal se manifiesta cuando permite adoptar una decisión económica informada, no cuando evita pronunciarse sobre los obstáculos más importantes.

La confidencialidad y el manejo de datos merecen cuidado. Los expedientes pueden incluir documentos personales de comuneros, información de reuniones internas y antecedentes de conflictos. El uso de esos datos debe limitarse a fines legítimos y adoptar controles de acceso adecuados. La necesidad de diligencia no autoriza difundir información ajena indiscriminadamente. Una organización documental responsable protege tanto la calidad de la prueba como los derechos de las personas vinculadas con la transacción.

El informe profesional debería conservar un registro de las fuentes empleadas. Cuando una autoridad cambia la información o una parte presenta un nuevo documento, es importante saber en qué evidencia se basó la recomendación anterior. La trazabilidad permite corregir la evaluación sin aparentar que siempre se tuvo conocimiento de los hechos nuevos. También facilita la defensa profesional ante controversias sobre qué se advirtió, qué se verificó y qué decisión tomó finalmente el cliente.

El cierre no debería realizarse por inercia una vez que las partes han negociado durante meses. Si aparece una irregularidad sustantiva en la última revisión, debe valorarse su efecto antes de pagar o entregar la posesión. Las inversiones ya realizadas pueden generar presión psicológica para concluir, pero no modifican la legalidad de la

operación. Una evaluación objetiva de riesgos puede exigir suspender, replantear o abandonar la contratación. Esa es una consecuencia profesional legítima de la diligencia bien ejecutada.

La responsabilidad del asesor no debe confundirse con la de otras instituciones. El notario, el registrador, el representante comunal y el comprador tienen funciones distintas. La prevención mejora cuando cada actor conoce el alcance de su tarea y existe una secuencia clara de comprobaciones. La ilusión de que «otro ya revisó» puede producir vacíos en los que todos dan por verificada la misma condición sin haberla examinado. Una matriz de responsabilidades documentadas permite reducir esos vacíos.

4.8. Escenarios hipotéticos para distinguir los remedios

El análisis basado en supuestos puede ayudar a mostrar por qué es insuficiente escoger la nulidad como respuesta automática a cualquier conflicto inmobiliario. Los casos que siguen son construcciones pedagógicas y no representan hechos investigados en Cerro de Pasco. Su propósito es aislar variables jurídicas y exponer preguntas de calificación. Ninguno constituye una conclusión aplicable a un contrato real sin examen de documentos y normas vigentes.

Supuesto A: una persona plenamente capaz vende como propio un terreno que pertenece a otra. El comprador desconocía esa circunstancia al celebrar el negocio. La cuestión inicial es identificar el régimen especial de compraventa de bien ajeno y establecer si concurren los requisitos de la rescisión u otras acciones pertinentes. No sería suficiente afirmar nulidad porque el bien era ajeno. También habría que examinar la posibilidad de que el vendedor adquiera posteriormente la propiedad y las condiciones temporales legalmente relevantes.

Supuesto B: una directiva comunal firma una compraventa con cláusulas claras y precio determinado, pero no se acredita acuerdo de asamblea para enajenar la tierra. El problema puede afectar la formación de voluntad institucional, la representación y la eficacia del acto frente a la comunidad. Antes de calificarlo, es necesario revisar estatuto, padrón, convocatoria, poderes y reglas legales de disposición. La escritura pública no elimina la necesidad de ese examen. La solución dependerá del defecto probado y de los remedios reconocidos por el ordenamiento.

Supuesto C: la comunidad aprueba válidamente la venta de una superficie determinada, pero el contrato final comprende además una parcela colindante. La discusión no consiste únicamente en comprobar que hubo asamblea; importa delimitar el objeto autorizado. Puede ser necesario examinar si el exceso altera una prestación esencial, si existe separabilidad y qué efectos produce la falta de autorización sobre el área adicional. La respuesta debe evitar tanto la conservación automática de todo el contrato como su nulidad integral sin análisis de divisibilidad.

Supuesto D: vendedor y comprador celebran un contrato válido, entregan el terreno y acuerdan pagos por cuotas; posteriormente el adquirente deja de cumplir las fechas pactadas. El hecho relevante aparece en la ejecución y puede activar remedios por incumplimiento, entre ellos los que correspondan a la resolución según el contrato y la ley. La dificultad posterior no demuestra que el acto fuese inválido desde su nacimiento. La calificación permite concentrar prueba en incumplimiento, obligaciones y requerimientos, en lugar de buscar causales inexistentes de nulidad.

Supuesto E: un documento de venta contiene declaraciones aparentes y las partes acordaron en realidad una operación diferente. El análisis de simulación exige identificar el negocio declarado, el eventual negocio oculto y la finalidad de la apariencia. Si el objeto pertenece a una comunidad, además se revisará si la figura real era jurídicamente disponible y había autorización para celebrarla. Descubrir simulación no resuelve por sí sola todas las consecuencias restitutorias o frente a terceros; cada una necesita fundamento y prueba.

Supuesto F: un comprador adquiere un predio después de consultar información registral, y años más tarde surge una demanda sobre una irregularidad de representación en una transmisión anterior. La posición del nuevo adquirente requiere examinar protección de terceros y buena fe, junto con la naturaleza del defecto invocado. Ni la inscripción garantiza automáticamente inmunidad frente a todo conflicto ni el defecto anterior destruye por sí solo cualquier derecho posterior. El régimen aplicable decidirá el peso de la publicidad, las fechas y el conocimiento.

Supuesto G: un comunero posee legítimamente una parcela de uso familiar y suscribe un contrato que se presenta como transferencia de dominio individual. La

cuestión central es determinar qué derecho ostentaba y si podía disponer de él. La entrega de posesión no convierte necesariamente el uso comunal en propiedad individual. El análisis contractual debe reconstruir el régimen de la parcela y los acuerdos de la organización antes de elegir un remedio. Si se ignoró esa diferencia, puede haber diversos problemas de información, legitimación y eficacia.

Supuesto H: dos documentos técnicos describen superficies que se superponen parcialmente, pero los títulos parecen referirse a predios distintos. La mera discrepancia de planos no prueba una causa legal de nulidad. Será necesario determinar si hay error técnico, doble titulación o falta de correspondencia entre el objeto pactado y el disponible. La pericia puede resultar central, y la solución podría involucrar saneamiento, rectificación o litigio sobre derechos reales. La selección de acciones solo puede realizarse después de resolver la naturaleza de la superposición.

La comparación entre estos supuestos muestra el valor de una matriz de diagnóstico. Cada escenario contiene una causa diferente y, por tanto, reclama prueba, legitimación y remedio propios. La enseñanza no consiste en memorizar ocho respuestas definitivas, sino en aprender a formular las preguntas necesarias antes de decidir. En conflictos de tierra comunal, la especialidad institucional impide que un contrato formalmente similar a una compraventa individual reciba siempre idéntico tratamiento.

4.9. Prevención de litigios y calidad de la información territorial

La conflictividad inmobiliaria puede comprenderse como una acumulación de incertidumbres. Una parte desconoce el régimen de la tierra; otra cree que la firma de un dirigente basta; un plano no coincide con la partida y una condición de pago se cumple antes de obtener los documentos pendientes. Ninguna de esas situaciones conduce necesariamente al mismo remedio, pero todas incrementan el riesgo de una controversia costosa. La prevención debe reducir incertidumbres antes de que se conviertan en expectativas patrimoniales difíciles de revertir.

La información institucional ocupa el primer nivel. Comunidades con registros ordenados de acuerdos y representantes permiten comprobar de manera más sencilla la legitimación del acto. Esa mejora no altera el contenido de la autonomía colectiva; ayuda a ejercerla con publicidad y trazabilidad. Los compradores pueden solicitar documentos

con mayor precisión y las autoridades cuentan con evidencias para calificar facultades. La ausencia de información, en cambio, puede dar lugar a contratos suscritos sobre suposiciones incompatibles.

La información territorial constituye un segundo nivel. Mapas, partidas, linderos y antecedentes físicos deben concordar suficientemente para identificar el objeto. Un conflicto de superficie puede permanecer oculto durante años hasta que se inicia una construcción o aparece una segunda transferencia. La actualización y conservación de documentos cartográficos reduce la posibilidad de superposiciones y facilita aclarar diferencias antes del negocio. La técnica no reemplaza el Derecho, pero ofrece evidencia que hace posible aplicar sus categorías al espacio correcto.

La transparencia contractual es el tercer nivel. Las partes necesitan conocer qué está confirmado y qué permanece pendiente. Un contrato que declara saneado un bien controvertido puede trasladar el riesgo a un futuro litigio; uno que identifica las condiciones necesarias permite decidir si la operación se cierra, se modifica o se pospone. La información debe ser comprensible para quienes deciden, incluidos los órganos comunales. Una autorización colectiva resulta jurídicamente más robusta cuando su objeto y consecuencias están definidos de manera verificable.

La coordinación institucional aporta un cuarto nivel. La comunidad forma su voluntad, el profesional técnico define superficies, el notario documenta dentro de su competencia y el registrador examina los títulos conforme a su normativa. Cada función depende parcialmente de la calidad de las otras. La coordinación no supone que una institución absorba facultades ajenas, sino que los documentos producidos por cada actor permitan verificar los requisitos que el siguiente debe examinar. Las áreas grises se reducen mediante claridad sobre responsabilidades.

Los incentivos económicos influyen en el riesgo. Un precio considerablemente inferior al esperado puede motivar que el comprador acelere el cierre o acepte documentación incompleta. La diferencia de valor no constituye por sí sola una prueba de ilicitud, pero puede justificar una revisión más cuidadosa de antecedentes, cargas y condiciones del vendedor. La evaluación objetiva separa el atractivo económico de la

seguridad del título y evita que el deseo de aprovechar una oportunidad sustituya el examen legal.

La formación jurídica contribuye a prevenir errores de clasificación. Si la nulidad, la rescisión y la resolución se enseñan exclusivamente como definiciones, los profesionales pueden utilizarlas de manera aproximada cuando aparecen casos que contienen varios actos. La enseñanza mediante documentos y situaciones hipotéticas ayuda a identificar requisitos y hechos. Esa preparación debería complementarse con lectura de fuentes oficiales sobre comunidades y registro, de modo que la práctica civil no ignore la especialidad del territorio.

La conservación documental reduce costos de litigación. Copias integrales de actas, títulos, comprobantes y planos permiten reconstruir relaciones que se discuten años después. La digitalización puede facilitar el acceso, pero necesita controles de integridad y respaldo para no sustituir un archivo frágil por otro igualmente vulnerable. Los documentos deben mantenerse identificables, con fechas y versiones, especialmente cuando una negociación incluye modificaciones sucesivas que afectan superficie o representación.

La prevención debe incorporar mecanismos de respuesta a observaciones. Si un registrador formula una objeción, las partes deberían identificar si se trata de un defecto formal subsanable o de un problema sustantivo que requiere nueva decisión. Una observación sobre poderes no se resuelve necesariamente corrigiendo una letra de la minuta; puede exigir acreditación de facultades de disposición. Tratar adecuadamente la observación evita que una corrección aparente deje intacto el problema real.

El objetivo final no es eliminar toda controversia, lo que sería imposible, sino construir operaciones cuya legalidad pueda comprobarse. Un contrato con antecedentes transparentes, acuerdo competente, objeto individualizado y reglas claras de ejecución es menos dependiente de interpretaciones posteriores. Cuando surge una disputa, esa documentación también facilita que las partes identifiquen el remedio adecuado y, eventualmente, negocien una solución. La seguridad jurídica se expresa en la capacidad de comprender y justificar cada paso de la operación.

CAPÍTULO V

EL CASO DE CERRO DE PASCO: EVIDENCIA DE UNA ENCUESTA JURÍDICA

5.1. Alcance del caso, participantes y unidades de observación

La investigación de origen se desarrolló en el marco de problemas referidos a la nulidad del acto jurídico y a la rescisión de compraventas inmobiliarias vinculadas con la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco. Su delimitación temporal comprendió de abril de 2015 a abril de 2016. El título se refiere a la comunidad, pero la unidad observada a través del cuestionario fue el profesional del Derecho: abogados del departamento de Pasco que conocían el tema de transacciones de tierras comunales. Esa distinción es indispensable para interpretar los resultados.

La fuente describe una población de 180 abogados y consigna en el resumen una muestra de 130 personas. El cuestionario estuvo integrado por once preguntas cerradas y fue sometido a juicio de dos especialistas doctores en Derecho Civil, según el texto original. La investigación declara el uso de chi cuadrado con nivel de significación de 0,05. Las once tablas descriptivas de resultados presentan un total de 130 respuestas cada una; ese denominador también aparece en las cuatro tablas de contingencia utilizadas para contrastar hipótesis específicas.

El trabajo fue descrito en su resumen como una investigación de tipo explicativo, nivel aplicado y diseño «experimental expost facto». El capítulo metodológico, en contraste, señala expresamente que el diseño es no experimental y que no hubo manipulación de variables. Un experimento, por definición, no puede inferirse únicamente del empleo de chi cuadrado. La descripción más defendible a partir de lo documentado es la de una encuesta observacional de profesionales con análisis de asociación, sin que la información disponible permita establecer manipulación experimental o asignación de tratamientos.

El cálculo del tamaño de muestra presenta una divergencia verificable: se declara una población de 180, mientras la sustitución numérica de la fórmula emplea 175 y concluye con un tamaño de 120. El resumen, los cuadros y sus totales indican 130. Este libro no modifica esas cifras para producir una concordancia ficticia. Utiliza 130 al describir los resultados, porque es el total observado en sus tablas, e identifica el cálculo de 120 como una inconsistencia que limita la reconstrucción del procedimiento de selección.

La afirmación de que se utilizó muestreo aleatorio simple no viene acompañada en el material de origen por una lista operativa de los 180 abogados, un procedimiento documentado de selección o una tasa de respuesta. La ausencia de esos detalles no demuestra que el sorteo no se realizara, pero impide verificarlo independientemente. En este volumen no se atribuye representatividad estadística nacional ni se amplía el universo inferencial más allá de lo que la documentación sostiene. La prudencia resulta decisiva dado que la investigación trata un problema territorial específico.

Las preguntas del instrumento buscan captar juicios sobre efectividad, causales y consecuencias de nulidad y rescisión. Algunas formulan alternativas sobre conceptos jurídicos complejos sin presentar un caso concreto. Por consiguiente, una respuesta afirmativa puede representar acuerdo doctrinal, experiencia profesional, familiaridad con cierta práctica o interpretación individual del enunciado. No existe un mecanismo documentado para distinguir esas motivaciones. El valor de la encuesta es descriptivo de las respuestas obtenidas; su alcance causal y su validez de contenido requieren un análisis adicional.

Las tablas porcentuales publicadas se preservan como documentos empíricos, incluidos sus redondeos. Las cuatro pruebas originales se recálculan únicamente a partir de las frecuencias cruzadas transcritas. Con ello pueden verificarse aritméticamente los estadísticos, pero no reconstruirse respuestas individuales, condiciones de encuestado, posibles pérdidas de datos ni el marco de muestreo. Este principio de trazabilidad diferencia una auditoría de integridad numérica de una reestimación integral del estudio.

5.2. Instrumento, variables y límites de interpretación

La variable identificada como independiente fue la nulidad del acto jurídico, mientras que la variable dependiente se denominó rescisión del contrato de compraventa de inmuebles. La matriz de operacionalización agrupó características, causales, efectos y conversión de actos nulos, y describió varios supuestos sobre eficacia y restitución de contratos. Esta presentación refleja el lenguaje del diseño original; el libro no asume que la dirección de las etiquetas estadísticamente pruebe una relación causal entre instituciones jurídicas.

En términos de medición, las preguntas están vinculadas por contenidos doctrinales. Una de ellas consulta si los efectos de rescisión son «los mismos» que los de la nulidad; otra pregunta si las causales de nulidad deben cumplirse para rescindir. Esas formulaciones pueden inducir acuerdos con proposiciones que necesitan distinciones normativas. Por ello, la existencia de asociación entre respuestas no confirma automáticamente la corrección jurídica de las premisas. El análisis empírico y la interpretación civilista operan con criterios de validación distintos.

La primera pregunta mide una percepción sobre efectividad de la nulidad; la décima hace lo propio respecto de la rescisión. Los resultados se interpretan como valoración de encuestados, no como proporción de procedimientos exitosos. No se revisaron en la fuente expedientes, sentencias, tasas de ejecución, duración de procesos ni recuperación efectiva del inmueble. Si se pretendiera estudiar eficacia jurisdiccional, sería necesario construir indicadores observables diferentes y definir una unidad de análisis vinculada directamente con los procesos.

La segunda pregunta clasifica causales que los participantes consideran más comunes. Sus categorías incluyen fin ilícito, simulación absoluta, falta de manifestación de voluntad, nulidad expresa y oposición a normas de orden público. No todas pertenecen al mismo nivel lógico: algunas son causales concretas y otras describen formas de identificar la sanción legal o fuentes de invalidez. Esta superposición conceptual dificulta interpretar el porcentaje de cada respuesta como participación exclusiva dentro de un conjunto de clases homogéneas.

Otras preguntas abordan la nulidad de oficio y la actuación de interesados. Se refieren a comportamientos jurisdiccionales y de parte, pero su instrumento es nuevamente una percepción profesional. La afirmación de que «probablemente no» se declara nulidad de oficio no equivale a contar sentencias ni a medir su proporción en un tribunal. Para conocer esa práctica habría que identificar una población de resoluciones y establecer criterios de codificación replicables. Tal investigación sería complementaria, no un recálculo automático de los porcentajes existentes.

El conjunto de respuestas permite reconstruir el entorno intelectual de quienes contestaron en el periodo estudiado. Entre las materias percibidas como relevantes aparecen el fin ilícito, la declaración judicial de oficio, la conexión entre nulidad y rescisión y los efectos restitutorios. El reto editorial consiste en utilizar esas percepciones para identificar preguntas dogmáticas, en lugar de tratar las preferencias de encuestados como decisiones judiciales vinculantes. En los apartados siguientes se conserva cada distribución y se propone su lectura metodológicamente acotada.

> Nota metodológica editorial. La portada de la tesis indica 2017, mientras que el nombre del archivo aportado contiene «2018»; aquí se usa 2017 como año del manuscrito original, porque es el que se verifica en la portada. Se conserva una discrepancia interna en el tamaño muestral: el resumen y los cuadros de resultados señalan 130, pero el procedimiento mostrado en la página de cálculo concluye 120 y sustituye en el numerador 180 por 175. Tampoco se equiparan sin examen el «diseño experimental ex post facto» del resumen y el «diseño no experimental» expreso en el capítulo de métodos. Estas diferencias se informan, no se subsanan por suposición.

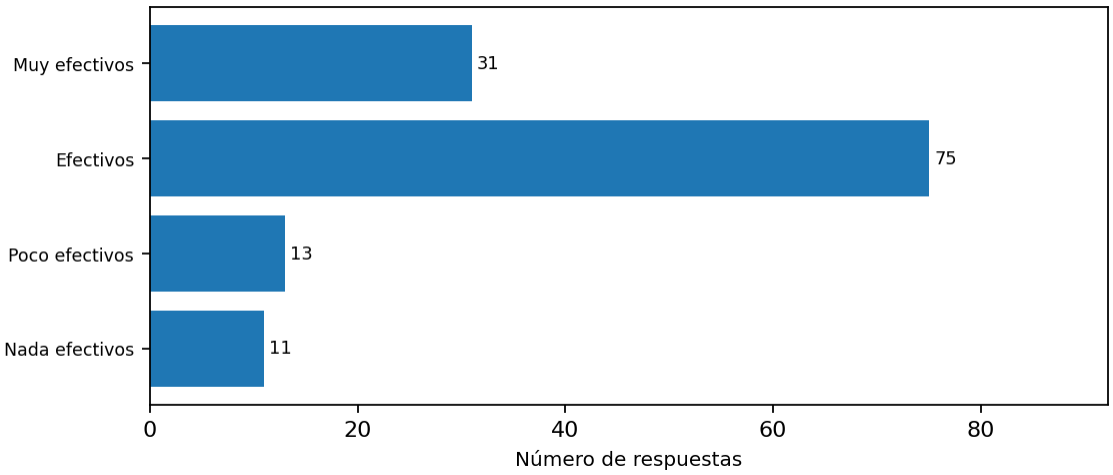
5.3 Efectividad atribuida a la nulidad

Tabla 1. *Efectividad atribuida a la nulidad.*

Categoría declarada en la tesis	n	% publicado
Muy efectivos	31	24%
Efectivos	75	58%
Poco efectivos	13	10%
Nada efectivos	11	8%
Total	130	100 %

Fuente: cuadro 1, tesis de origen (2017).

Figura 1. *Reexpresión gráfica de frecuencias del cuadro 1 de Simeón Hurtado (2017).*



Las dos categorías favorables reúnen 106 de las 130 respuestas (31 «muy efectivos» y 75 «efectivos»). Se trata de la opinión de abogados encuestados acerca de la utilidad de la nulidad como remedio, no de una tasa observada de éxito judicial. Esta separación entre percepción y resultado jurisdiccional condiciona cualquier lectura del hallazgo.

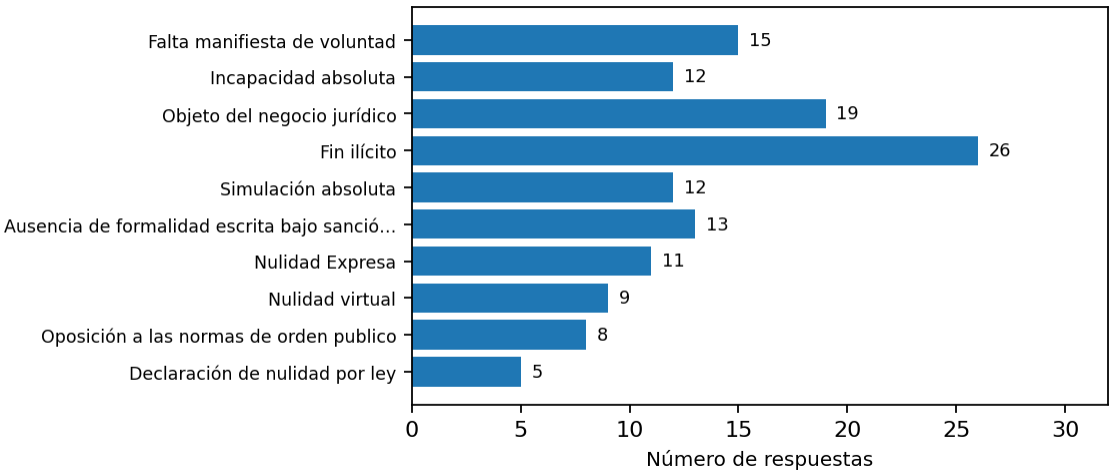
5.4 Causales percibidas como más frecuentes

Tabla 2. *Causales percibidas como más frecuentes.*

Categoría declarada en la tesis	n	% publicado
Falta manifiesta de voluntad	15	12%
Incapacidad absoluta	12	9%
Objeto del negocio jurídico	19	15%
Fin ilícito	26	20%
Simulación absoluta	12	9%
Ausencia de formalidad escrita bajo sanción de nulidad	13	10%
Nulidad Expresa	11	8%
Nulidad virtual	9	7%
Oposición a las normas de orden publico	8	6%
Declaración de nulidad por ley	5	4%
Total	130	100 %

Fuente: cuadro 2, tesis de origen (2017).

Figura 2. *Reexpresión gráfica de frecuencias del cuadro 2 de Simeón Hurtado (2017).*



La categoría con frecuencia mayor es «fin ilícito» (26 respuestas, 20 %), seguida de «objeto del negocio jurídico» (19, 15 %). Las alternativas del cuestionario combinan causales técnicas, categorías generales y formulaciones que pueden superponerse, por lo que el orden de frecuencias no equivale a una clasificación excluyente de sentencias o expedientes reales.

5.5 Nulidad de pleno derecho en la práctica

Tabla 3. *Nulidad de pleno derecho en la práctica.*

Categoría declarada en la tesis	n	% publicado
Definitivamente si	8	6%
Probablemente si	9	7%
Probablemente no	92	71%
Definitivamente no	21	16%
Total	130	100 %

Fuente: cuadro 3, tesis de origen (2017).

Un total de 113 respuestas se distribuye entre «probablemente no» y «definitivamente no». La pregunta se refiere a experiencias percibidas sobre nulidad de pleno derecho, pero la nulidad sustantiva y su declaración judicial son planos distintos. El resultado ilustra una percepción profesional y no puede utilizarse como prueba de que la norma deje de producir sus efectos.

Conviene evitar que la respuesta sobre nulidad de pleno derecho se confunda con una observación directa de decisiones: el instrumento no reúne resoluciones ni datos de

procesos. Su significado permanece ligado al juicio profesional expresado por cada encuestado.

5.6 Invocación por sujetos con interés

Tabla 4. *Invocación por sujetos con interés.*

Categoría declarada en la tesis	n	% publicado
Definitivamente si	56	43%
Probablemente si	36	28%
Probablemente no	21	16%
Definitivamente no	17	13%
Total	130	100 %

Fuente: cuadro 4, tesis de origen (2017).

Noventa y dos personas eligieron categorías positivas sobre invocación por sujetos con interés. La pertinencia de esa observación depende de separar la legitimación de parte, la actuación del Ministerio Público y la facultad judicial excepcional ante la nulidad manifiesta, ámbitos que el ordenamiento contempla con presupuestos diferentes.

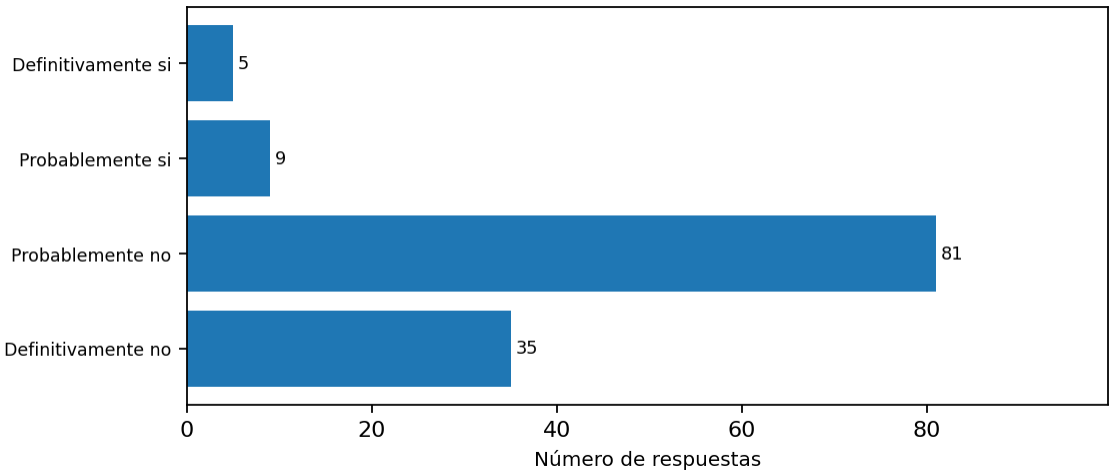
5.7 Declaración judicial de oficio

Tabla 5. *Declaración judicial de oficio.*

Categoría declarada en la tesis	n	% publicado
Definitivamente si	5	4%
Probablemente si	9	7%
Probablemente no	81	62%
Definitivamente no	35	27%
Total	130	100 %

Fuente: cuadro 5, tesis de origen (2017).

Figura 5. *Reexpresión gráfica de frecuencias del cuadro 5 de Simeón Hurtado (2017).*



Las opciones negativas suman 116 de las 130 respuestas. El dato reclama una lectura cuidadosa: una baja percepción de declaraciones de oficio no demuestra imposibilidad jurídica, y la decisión debe satisfacer garantías de contradicción y motivación. El IX Pleno Casatorio Civil constituye un punto de contraste doctrinal y procesal.

El dato sobre actuación judicial de oficio describe una apreciación de frecuencia. Para estimar su aplicación efectiva sería indispensable estudiar sentencias y registrar las condiciones procesales en que cada juez examinó la invalidez manifiesta.

5.8 Características de la nulidad

Tabla 6. *Características de la nulidad.*

Categoría declarada en la tesis	n	% publicado
Definitivamente si	59	45%
Probablemente si	23	18%
Probablemente no	13	10%
Definitivamente no	35	27%
Total	130	100 %

Fuente: cuadro 6, tesis de origen (2017).

Un 63 % de los participantes se inclinó por las categorías afirmativas, aunque la pregunta agrupa bajo «características» una noción abstracta. Las respuestas permiten describir la posición de la muestra, pero no especifican qué característica fue decisiva para una solución contractual determinada.

5.9 Causales de nulidad en relación con rescisión

Tabla 7. *Causales de nulidad en relación con rescisión.*

Categoría declarada en la tesis	n	% publicado
Definitivamente si	21	16%
Probablemente si	66	51%
Probablemente no	14	11%
Definitivamente no	29	22%
Total	130	100 %

Fuente: cuadro 7, tesis de origen (2017).

Ochenta y siete participantes escogieron categorías afirmativas. La formulación misma de la pregunta exige una reserva interpretativa: que un profesional relacione nulidad y rescisión no significa que ambas se sustenten en las mismas causales. La diferenciación de remedios es, por ello, una prioridad editorial de este libro.

El enunciado presupone una relación problemática entre dos remedios diferentes. Ningún porcentaje obtenido de una pregunta cerrada determina por sí solo las causales legales de rescisión; esa clasificación debe sostenerse en normas y hechos.

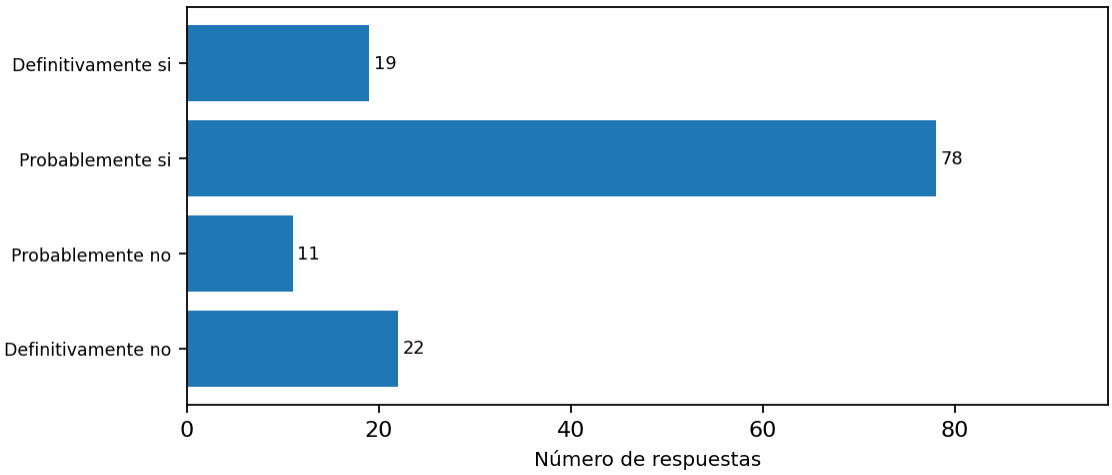
5.10 Percepción de equivalencia entre efectos

Tabla 8. *Percepción de equivalencia entre efectos.*

Categoría declarada en la tesis	n	% publicado
Definitivamente si	19	15%
Probablemente si	78	60%
Probablemente no	11	8%
Definitivamente no	22	17%
Total	130	100 %

Fuente: cuadro 8, tesis de origen (2017).

Figura 8. *Reexpresión gráfica de frecuencias del cuadro 8 de Simeón Hurtado (2017).*



Noventa y siete respuestas se sitúan en las categorías favorables a la equivalencia de efectos. La coincidencia de retroacciones temporales en determinados supuestos no debe ocultar que nulidad y rescisión protegen intereses distintos y parten de presupuestos estructurales diferentes. Las percepciones reportadas no sustituyen la calificación normativa.

5.11 Conversión del acto jurídico

Tabla 9. *Conversión del acto jurídico.*

Categoría declarada en la tesis	n	% publicado
Definitivamente si	21	16%
Probablemente si	57	44%
Probablemente no	21	16%
Definitivamente no	31	24%
Total	130	100 %

Fuente: cuadro 9, tesis de origen (2017).

La tesis consigna 78 respuestas afirmativas acerca de la posible conversión. La pregunta no ofrece un supuesto fáctico, por lo que una respuesta afirmativa no determina si la conversión procede jurídicamente. La conservación del negocio requiere analizar si subsisten requisitos de otro tipo negocial y cuál era la voluntad jurídicamente relevante.

Un diagnóstico sobre conversión necesitaría precisar qué negocio válido se propone conservar, cuáles son los requisitos que subsisten y cuál es la voluntad relevante. La respuesta del encuestado no suministra estos datos.

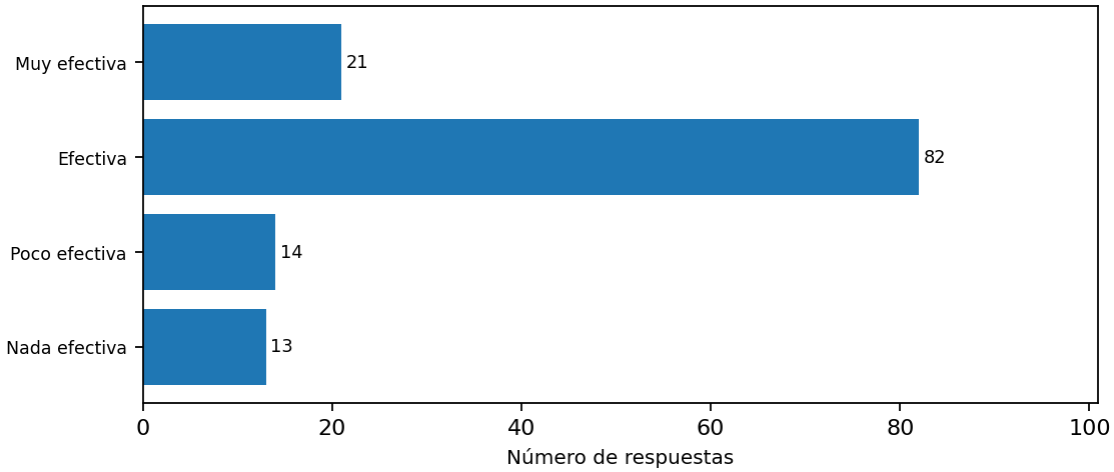
5.12 Efectividad atribuida a la rescisión

Tabla 10. *Efectividad atribuida a la rescisión.*

Categoría declarada en la tesis	n	% publicado
Muy efectiva	21	16%
Efectiva	82	63%
Poco efectiva	14	11%
Nada efectiva	13	10%
Total	130	100 %

Fuente: cuadro 10, tesis de origen (2017).

Figura 10. *Reexpresión gráfica de frecuencias del cuadro 10 de Simeón Hurtado (2017).*



La percepción favorable hacia la rescisión suma 103 encuestados. La variable «efectividad» refleja una evaluación subjetiva y no el porcentaje de litigios resueltos, acuerdos de restitución alcanzados o inscripciones canceladas. Esta precisión impide presentar datos de opinión como eficacia judicial demostrada.

5.13 Efectos atribuidos a la rescisión

Tabla 11. *Efectos atribuidos a la rescisión.*

Categoría declarada en la tesis	n	% publicado
Provoca la ineficacia del contrato posteriormente a la celebración del mismo	36	28%
Si el contrato fue valido, puede ser declarado ineficaz por sus efectos perjudiciales	26	20%
El perjudicado carece de otro recurso legal para obtener la reparación del perjuicio.	15	12%
El perjudicado pueda devolver aquello a que estuviera obligado.	21	16%
Las cosas objeto del contrato no se hallen legalmente en poder de terceras personas que han procedido de buena fe.	15	12%
El efecto fundamental de la recisión es de carácter restitutorio	8	6%
En casos de imposible restitución, la acción rescisoria se transforma en indemnizatoria.	9	7%
Total	130	101 % (suma declarada)

Fuente: cuadro 11, tesis de origen (2017).

La tabla presenta frecuencias que suman 130. Sin embargo, los porcentajes impresos suman 101 % por redondeo o error de transcripción: 28 + 20 + 12 + 16 + 12 + 6 + 7. Las categorías combinan efectos, requisitos y respuestas indemnizatorias, de modo que deben describirse tal como aparecen en la fuente sin validarlas como requisitos universales de rescisión.

Las categorías de la última pregunta mezclan condiciones de procedencia y consecuencias de un remedio; además, su suma porcentual publicada alcanza 101 %. Se mantiene el cuadro de origen para preservar su trazabilidad y se evita normalizarlo silenciosamente.

5.14 Contraste de asociación: características de la nulidad

Tabla 12. *Frecuencias cruzadas originales, características de la nulidad.*

Respuesta	Def. sí	Prob. sí	Prob. no	Def. no
Definitivamente sí	3	47	8	1
Probablemente sí	4	15	2	2
Probablemente no	2	8	1	2
Definitivamente no	12	12	3	8

Para las características de nulidad, la tabla original sitúa 47 casos en la combinación de «definitivamente sí» con «probablemente sí» y 12 en la combinación de respuestas negativas de la cuarta fila con «definitivamente sí». Ese patrón contribuye al estadístico $\chi^2 = 29{,}88$ publicado. El cálculo independiente sobre las frecuencias enteras ofrece $\chi^2 = 29.8794$ y permite comprobar la aritmética sin convertir la percepción de los abogados en una relación causal.

Ocho frecuencias esperadas son inferiores a cinco. Esta proporción —la mitad de las celdas— cuestiona la comodidad de aplicar sin contraste adicional la aproximación asintótica de Pearson. Una prueba exacta o por simulación permitiría evaluar la robustez de la significación, manteniendo como límite la ausencia de un protocolo de selección de participantes verificable.

La documentación no permite reconstruir la selección nominal de participantes ni posibles diferencias entre respondentes y no respondentes. La interpretación debe quedar circunscrita a respuestas de la muestra efectivamente tabulada.

5.15 Contraste de asociación: causales de nulidad

Tabla 13. *Frecuencias cruzadas originales, causales de nulidad.*

Respuesta	Def. sí	Prob. sí	Prob. no	Def. no
Definitivamente sí	2	9	2	8
Probablemente sí	13	51	1	1
Probablemente no	2	9	2	1
Definitivamente no	4	13	9	3

La distribución de causales muestra una concentración de 51 respuestas en la intersección de «probablemente sí» de ambas dimensiones. El estadístico de Pearson publicado es $\chi^2 = 44{,}16$; a partir de los conteos se obtiene $\chi^2 = 44.1627$ ($p = 1.31728\text{e-}06$). La concentración de respuestas no demuestra que la causal legal de nulidad sea, a su vez, un presupuesto de rescisión: la encuesta pregunta por una conexión percibida.

En nueve de las dieciséis celdas de la segunda matriz, el recuento esperado no alcanza cinco. La concentración en la categoría afirmativa puede contribuir a esos valores pequeños. Antes de extraer conclusiones sobre intensidad de asociación convendría

estimar sensibilidad a la distribución marginal y comprobar la significación mediante un método adecuado para tablas dispersas.

Tampoco existe un archivo de expedientes relacionado persona por persona con las contestaciones del cuestionario. Se desconoce si el vínculo estadístico refleja experiencia real, enseñanza doctrinal u otra fuente de opinión.

5.16 Contraste de asociación: efectos de la nulidad

Tabla 14. *Frecuencias cruzadas originales, efectos de la nulidad.*

Respuesta	Def. sí	Prob. sí	Prob. no	Def. no
Definitivamente sí	2	7	1	9
Probablemente sí	14	54	9	1
Probablemente no	2	7	1	1
Definitivamente no	3	14	3	2

En la matriz sobre efectos, la primera fila combina 2 respuestas «definitivamente sí» con 9 «definitivamente no», mientras que la segunda acumula 54 respuestas «probablemente sí» en la segunda columna. Las desviaciones contribuyen al $\chi^2 = 36{,}45$ declarado en la tesis. El recálculo independiente arroja $\chi^2 = 36.4470$ y únicamente describe dependencia de respuestas, no equivalencia normativa de remedios.

La tercera tabla también tiene nueve celdas esperadas menores de cinco. La dificultad no se refiere a que se hayan contado mal necesariamente las frecuencias, sino a la calidad de la aproximación utilizada para el contraste. La conclusión jurídica sigue requiriendo analizar por separado retroacción, restitución y naturaleza del defecto del negocio.

La pregunta sobre equivalencia de efectos no distingue retroacción, restitución y legitimación. Esa ambigüedad limita la validez jurídica del indicador aun cuando se constate dependencia entre respuestas.

5.17 Contraste de asociación: conversión del negocio nulo

Tabla 15. *Frecuencias cruzadas originales, conversión del negocio nulo.*

Respuesta	Def. sí	Prob. sí	Prob. no	Def. no
Definitivamente sí	3	13	2	3
Probablemente sí	11	44	2	0
Probablemente no	3	13	2	3
Definitivamente no	4	12	8	7

Para la conversión del acto nulo, la tabla registra cero casos en el cruce entre la segunda fila y la última columna; la presencia de una celda observada nula no invalida automáticamente el conteo, pero exige revisar las condiciones del contraste. El autor informa $\chi^2 = 26{,}11$, y el recálculo a partir de la matriz produce $\chi^2 = 26.1078$ ($p = 0.00196167$). No se puede deducir de esos números que la conversión sea jurídicamente viable en cualquier compraventa.

Ocho de las dieciséis expectativas calculadas son menores de cinco en el cuarto contraste. Una celda observada con cero respuestas debe conservarse como dato original y no reemplazarse por un valor inventado para facilitar el cálculo. La asociación observada puede estudiarse con técnicas adicionales sin atribuirle automáticamente significado de causalidad.

La conversión exige condiciones jurídicas específicas que el cuestionario no reproduce. Su respuesta agregada no demuestra que proceda en una compraventa determinada ni que transforme la naturaleza de la rescisión.

5.18. Balance probatorio del caso de estudio

La reproducción de las distribuciones permite corroborar que las once preguntas se tabularon sobre 130 respuestas cada una. Las frecuencias de la primera pregunta indican 31 personas en la categoría «muy efectivos» y 75 en «efectivos», lo que suma 106 opiniones favorables. En cambio, la pregunta sobre nulidad de oficio reunió 81 respuestas «probablemente no» y 35 «definitivamente no». Estas diferencias de contenido sugieren que una valoración general positiva sobre un remedio puede coexistir con percepciones de aplicación excepcional de algunas facultades judiciales.

La comprobación de las cuatro tablas de contingencia confirmó que los valores de chi cuadrado publicados son reproducibles por redondeo. No obstante, la presencia de numerosas frecuencias esperadas menores de cinco impone cautela acerca de la aproximación asintótica usada para calcular significación. La propia asociación estadística, aun cuando resulte detectable con el procedimiento original, no identifica una secuencia temporal causal entre los conceptos. Tampoco acredita que la nulidad constituya condición jurídica general para la rescisión de contratos inmobiliarios.

Los porcentajes ayudan a mostrar cómo ciertos juristas de Pasco describieron instituciones que suelen discutirse en un mismo conflicto. Una persona puede relacionarlas porque ambas terminan privando de efectos al contrato o porque en su práctica las demandas emplean categorías de forma imprecisa. Distinguir esos motivos requeriría entrevistas y preguntas adicionales. El cuestionario cerrado, tal como se conserva, no ofrece evidencia suficiente para atribuir a las respuestas una explicación única.

Otra limitación reside en el carácter indirecto de la observación. Aunque el título alude a una comunidad campesina determinada, el trabajo no presenta en los resultados un archivo de contratos de esa comunidad, un muestreo de comuneros o un estudio de expedientes de compraventa identificados. No se deben inventar operaciones, conflictos individuales ni decisiones jurisdiccionales para completar esa ausencia. El caso de Cerro de Pasco aporta una localización temática y temporal, con evidencia centrada en abogados conocedores de transacciones de tierras comunales.

La comparación entre datos y derecho sustantivo muestra que una encuesta puede identificar áreas de confusión profesional con utilidad práctica. Si numerosos encuestados consideran equivalentes los efectos de instituciones distintas, se justifica profundizar la enseñanza de sus presupuestos. La conclusión académica pertinente no es declarar una ignorancia colectiva, pues el instrumento no mide con suficiente precisión tal atributo. Lo fundado es reconocer la necesidad de mayor delimitación conceptual en investigaciones y asesorías sobre nulidad y rescisión.

La reconstrucción de los resultados preserva una condición básica de integridad: cada cifra original permanece reconocible, y los cálculos posteriores están etiquetados

como controles propios. La discrepancia entre 120 y 130, el contraste entre diseño experimental y no experimental, las celdas esperadas pequeñas y el porcentaje acumulado de 101 % en la última distribución se mantienen visibles. Publicar un libro no debe implicar borrar la historia metodológica de su fuente, sino contextualizarla y extraer de ella conclusiones defendibles.

5.19. Relectura de la asociación mediante tamaños de efecto

Las pruebas chi cuadrado utilizadas en la tesis proporcionan un estadístico que compara frecuencias observadas y esperadas bajo una hipótesis de independencia. La magnitud del resultado depende del tamaño de la muestra, del número de celdas y de la distribución de las respuestas. Su valor no expresa por sí mismo cuánto cambia una institución jurídica como consecuencia de otra. Para complementar la lectura puede calcularse una medida de asociación para tablas categóricas, sin alterar los datos originales ni convertir el estudio en un experimento.

En una tabla de cuatro filas y cuatro columnas puede utilizarse V de Cramér, definido como la raíz cuadrada del cociente entre chi cuadrado y el producto del tamaño muestral por el menor de los grados de libertad dimensionales. Con 130 participantes y dos dimensiones de cuatro categorías, ese denominador es 390. Aplicado a los estadísticos publicados, el cálculo produce aproximadamente 0,277 para características de nulidad, 0,337 para causales, 0,306 para efectos y 0,259 para conversión. Estos valores son recálculos derivados de la fuente, no resultados informados originalmente por el autor.

La interpretación de V de Cramér debe ser cuidadosa. La medida es no negativa y describe intensidad de asociación entre categorías; no determina una dirección «positiva» o «negativa» de influencia causal. Tampoco indica si una respuesta afirmativa es jurídicamente acertada. Un valor mayor puede surgir de patrones de coincidencia o contraste en varias celdas y no necesariamente de una relación lineal entre las categorías ordinales. Por eso debe leerse junto con las tablas de frecuencias que lo originan.

La mayor de las cuatro magnitudes recalculadas corresponde al contraste sobre causales de nulidad, con V aproximado de 0,337; la menor, a conversión, con V de 0,259. La diferencia resulta descriptiva de estas cuatro tablas y no permite ordenar con certeza la importancia dogmática de los conceptos. Los indicadores no proceden de mediciones

independientes de problemas jurídicos y pueden compartir sesgos de formulación. Una comparación más rigurosa exigiría examinar el instrumento, el diseño y la incertidumbre estadística de las estimaciones.

El tratamiento de las categorías como ordinales abre otra posibilidad analítica que no fue desarrollada en la tesis. Las respuestas «definitivamente sí», «probablemente sí», «probablemente no» y «definitivamente no» presentan una jerarquía de acuerdo que podría examinarse mediante técnicas apropiadas para variables ordinales. Sin embargo, esa aproximación necesitaría justificar el significado de cada escala y la coherencia entre preguntas. No sería prudente asignar valores numéricos y calcular correlaciones sin explicar qué fenómeno se está midiendo ni por qué los intervalos se consideran comparables.

El análisis de tamaños de efecto no resuelve la debilidad derivada de frecuencias esperadas pequeñas. En las cuatro matrices, al menos la mitad de las dieciséis celdas tiene un valor esperado inferior a cinco. Esta condición aconseja revisar la adecuación de la aproximación chi cuadrado y, de ser posible, aplicar métodos exactos o simulaciones de significación bajo la hipótesis nula. El recálculo de V depende de los mismos conteos y no repara automáticamente las limitaciones de inferencia asociadas al procedimiento de muestreo.

El lenguaje estadístico debe mantenerse separado del lenguaje causal. Rechazar una hipótesis de independencia en una tabla categórica indica que el patrón observado no concuerda plenamente con el modelo de independencia al nivel de prueba utilizado. No establece que las características de la nulidad «provocan» la rescisión de un contrato en sentido jurídico o empírico. La causalidad requeriría un diseño capaz de ordenar temporalmente variables, controlar explicaciones alternativas y definir un mecanismo observable. Nada de ello se incorpora por el hecho de obtener un valor p pequeño.

Los recálculos ofrecen una ventaja editorial importante: permiten comprobar que los números centrales de la tesis no fueron alterados durante su transformación en libro. El objetivo de esa comprobación no es corregir la conclusión histórica mediante una técnica novedosa, sino precisar su alcance. La evidencia queda registrada como asociación entre respuestas dentro del cuestionario, y el examen jurídico se construye

separadamente sobre leyes, jurisprudencia y doctrina. La ciencia jurídica gana consistencia cuando no confunde la decisión de un test con una regla normativa.

5.20. Diagnóstico de la validez del cuestionario

Un cuestionario sobre instituciones jurídicas necesita definir qué constructo intenta medir. La tesis utilizó preguntas de efectividad, frecuencia, características y relaciones entre nulidad y rescisión, pero esas dimensiones pueden describir fenómenos diferentes. La efectividad percibida es un juicio de utilidad; la frecuencia de una causal puede depender de la experiencia del encuestado; y la aceptación de una proposición doctrinal puede revelar conocimiento, confusión o interpretación de términos. Reunirlas bajo una sola variable exige una justificación conceptual que no se reconstruye completamente con el material disponible.

La validez de contenido requiere comprobar que las preguntas cubren de forma adecuada el universo conceptual del estudio. El documento menciona el juicio de dos doctores expertos en Derecho Civil, lo cual constituye una actividad de revisión de instrumento declarada por el autor. No se proporciona, sin embargo, una matriz detallada de evaluación, puntuaciones por ítem o acuerdo entre jueces que permita reconstruir la validación. La ausencia de tales elementos limita una auditoría independiente; no autoriza a declarar que nunca se realizó el juicio mencionado.

La formulación de preguntas puede influir sobre las respuestas. Consultar si las causales de nulidad «deben cumplirse» para rescindir presenta una premisa que exige justamente ser discutida desde la dogmática civil. El encuestado puede interpretar la frase como referencia a problemas conjuntos de invalidez, no como afirmación de identidad normativa. Un instrumento futuro debería separar casos con causales diferentes y preguntar qué norma y qué remedio resultan pertinentes. Esa metodología permitiría observar decisiones de clasificación en lugar de adhesiones abstractas.

Las opciones de respuesta también necesitan consistencia. Algunas preguntas presentan grados de efectividad y otras niveles de afirmación; una incluye causales heterogéneas y otra mezcla requisitos con consecuencias. Si se pretende construir una escala global, debe demostrarse que sus indicadores miden una dimensión común. De lo contrario, puede ser más razonable analizarlos como preguntas descriptivas

independientes. El valor de la encuesta no desaparece por esa decisión, pero su interpretación se vuelve más específica.

La confiabilidad del instrumento constituye un problema distinto de la validez. Un conjunto de respuestas puede mostrar consistencia interna sin medir adecuadamente el concepto declarado. No debe inferirse la existencia de confiabilidad suficiente únicamente porque el cuestionario produjo frecuencias estables en la tabulación. La investigación de origen no presenta en el material revisado una matriz de respuestas individuales que permita calcular con rigor un índice de consistencia. Cualquier afirmación numérica adicional sobre alfa u otras medidas sería una invención.

La ausencia de preguntas abiertas restringe el conocimiento sobre las razones de cada respuesta. Una persona puede considerar «efectiva» la nulidad porque produce restitución, porque permite proteger a terceros o porque ha observado sentencias favorables. Las tres explicaciones no son equivalentes y podrían conducir a recomendaciones diferentes. Entrevistas complementarias o justificaciones breves proporcionarían evidencia cualitativa para interpretar las opciones seleccionadas. Esta ampliación debería incorporarse en una nueva investigación, no atribuirse retroactivamente a la encuesta existente.

La contextualización territorial debe reflejarse en la medición. Si el objetivo específico es estudiar transacciones de tierra comunal, convendría preguntar por acuerdos de asamblea, representación, padrones, títulos, posesión familiar y registro. Un cuestionario centrado predominantemente en categorías generales de nulidad y rescisión puede describir percepciones de abogados, pero ofrece información limitada sobre los mecanismos institucionales particulares de Cerro de Pasco. Esa diferencia entre título temático y variables medidas es un hallazgo metodológico que orienta el diseño futuro.

La mejora de validez no depende únicamente de añadir preguntas. También requiere que cada ítem tenga un objetivo claro, una redacción neutral y un contexto suficiente para evitar respuestas basadas en interpretaciones muy distintas. Un piloto con profesionales de perfiles variados podría identificar términos ambiguos; el registro de observaciones permitiría corregir el instrumento antes de aplicarlo. Publicar el

cuestionario y el protocolo de codificación facilitaría, además, la replicación y comparación de resultados en otras regiones.

5.21. Discrepancias aritméticas y documentación de la muestra

Las inconsistencias numéricas pueden surgir en distintas etapas de una investigación: planificación, cálculo muestral, aplicación, tabulación o redacción final. El caso examinado ofrece una discrepancia específica entre el número obtenido por la fórmula mostrada y el total de cuestionarios que aparece en los resultados. La fórmula del capítulo metodológico sustituye una población de 175 a pesar de mencionar 180 y concluye con 120; las tablas y el resumen se refieren a 130. El libro preserva esos tres datos porque cada uno aparece explícitamente en la fuente.

La existencia de una discrepancia no permite deducir automáticamente cuál número fue un error de transcripción. Es posible que haya habido una modificación del tamaño de muestra entre planificación y trabajo de campo, pero no se cuenta con evidencia para afirmarlo. También podría existir un error en la sustitución matemática. La conducta metodológica correcta es describir los documentos disponibles y reconocer la incertidumbre. Corregir el procedimiento a posteriori sin revisar registros de campo crearía una consistencia ficticia.

El hecho de que los once cuadros sumen 130 constituye una evidencia interna favorable a ese número como denominador de la tabulación. Las cuatro matrices de contingencia también suman 130, lo que permite reproducir sus pruebas. No obstante, esta concordancia no verifica por sí sola que todas las respuestas procedan de 130 personas distintas ni que no existieran cuestionarios inválidos excluidos. Para corroborar esos extremos serían necesarios los datos individuales y un registro del proceso de recolección, que no se proporcionan con la tesis.

La tabla sobre efectos de rescisión ilustra otra clase de discrepancia. Sus frecuencias suman 130, pero los porcentajes impresos acumulan 101 %, probablemente por redondeo o un error de presentación. El cuadro se conserva con los valores declarados y se informa la diferencia. Recalcular silenciosamente los porcentajes y sustituirlos podría mejorar una apariencia formal a costa de ocultar una propiedad del documento de origen.

La trazabilidad permite que el lector sepa exactamente qué proviene del autor y qué ha sido añadido como auditoría editorial.

Las celdas esperadas menores que cinco obligan a evaluar supuestos de la prueba de Pearson. En el primer contraste aparecen ocho celdas pequeñas; en el segundo y tercero, nueve; en el cuarto, ocho. Con dieciséis celdas por tabla, estas proporciones son considerables. No resulta metodológicamente suficiente informar el valor crítico y concluir una «influencia positiva» sin discutir las condiciones de aproximación. Una futura reestimación con datos individuales y métodos apropiados podría fortalecer o matizar la evidencia.

La documentación de la muestra debe incluir su marco de selección, las condiciones de elegibilidad y el procedimiento efectivo de contacto. El trabajo declara muestreo aleatorio simple, pero no expone un listado de participantes del que se extrajo la muestra ni una explicación detallada de cómo se realizó el sorteo. La ausencia de esos elementos impide verificar independientemente la probabilidad de selección. Sin tal información, es más prudente describir la muestra observada que hacer inferencias extensivas hacia todos los abogados de la región o del país.

El análisis debe reconocer, además, la dimensión temporal. Las respuestas fueron recolectadas para una investigación delimitada en 2015-2016 y la portada consigna 2017. No existe evidencia en el documento de que las mismas percepciones se mantengan en 2026 ni de que las reformas jurisprudenciales recientes hayan cambiado su distribución. Un nuevo trabajo tendría que recoger datos actuales y comparar instrumentos equivalentes. La actualización jurídica del libro no actualiza retroactivamente una encuesta histórica.

La auditoría académica puede resumirse en una regla: ningún valor nuevo debe presentarse como observación original si fue calculado o inferido posteriormente. Los estadísticos de asociación recalculados, el diagnóstico de celdas pequeñas y las medidas complementarias se identifican como trabajo editorial independiente. Las frecuencias, porcentajes y afirmaciones del estudio de origen permanecen claramente diferenciados. Esa separación protege al autor, al lector y al rigor de la obra.

5.22. De la percepción profesional al estudio de expedientes

La utilidad principal de una encuesta a abogados es proporcionar información sobre sus juicios, experiencias declaradas y formas de comprender categorías. Para estudiar efectivamente cuántos contratos comunales fueron anulados o rescindidos, se necesitaría una fuente distinta. Los expedientes judiciales pueden registrar pretensiones, causales, medios de prueba, decisiones y ejecución. Una investigación de archivo permitiría determinar qué remedios se solicitan y cómo se resuelven en una población de casos delimitada.

El diseño de esa investigación debería definir una unidad de observación coherente. Un expediente puede contener varias pretensiones, distintos contratos y sentencias de diferentes instancias. La ficha de codificación podría registrar el número de operaciones cuestionadas y la clase de remedio por cada una, evitando duplicar resultados. También convendría distinguir demanda presentada, sentencia de primera instancia, decisión firme y ejecución. Contar todas las resoluciones como si representaran litigios independientes produciría sesgos que alterarían la frecuencia real.

Las variables podrían incluir naturaleza del terreno, titularidad registral, existencia de autorización asamblearia, documentación de poder, tipo de defecto invocado y presencia de tercero adquirente. Se debería especificar cómo se verificó cada variable y qué hacer cuando un documento falta. La ausencia de prueba sobre un acuerdo no debe codificarse automáticamente como prueba de que el acuerdo nunca existió. Una categoría separada de «información no disponible» preservaría la diferencia entre desconocimiento documental e inexistencia fáctica.

La dimensión territorial requiere georreferenciación o una descripción suficientemente precisa para reconocer relaciones de superposición. La participación de especialistas técnicos puede permitir identificar situaciones que un resumen judicial describe ambiguamente. No se necesita divulgar coordenadas sensibles de todos los predios para producir conocimiento científico; pueden emplearse categorías espaciales y datos anonimizados. Lo esencial es documentar el procedimiento de clasificación y su consistencia entre evaluadores.

El análisis de sentencias debería separar fundamento jurídico de resultado procesal. Una demanda puede rechazarse por falta de legitimación o prueba sin que ello implique una declaración de validez sustantiva del contrato. La comparación de resultados debe distinguir decisiones de procedencia, pronunciamientos de fondo y efectos sobre el registro. Esta clasificación permitiría comprender qué obstáculos enfrentan las partes y qué papel desempeñan las causales de nulidad y rescisión realmente invocadas.

Las entrevistas a profesionales podrían complementar el archivo para explicar decisiones de estrategia. Un abogado puede elegir una acción por la clase de prueba disponible, por la jurisprudencia que conoce o por la existencia de pretensiones accesorias. Esa explicación no siempre aparece en la sentencia. Un diseño mixto permitiría contrastar percepciones con comportamiento procesal documentado, manteniendo claridad sobre las limitaciones de memoria y justificación de entrevistados.

La comunidad debe ocupar un lugar adecuado en un estudio que invoca su territorio. Documentos de asamblea, procedimientos de autorización y perspectivas de sus integrantes pueden informar sobre decisiones internas relevantes. La obtención de esos datos debe respetar competencias, permisos y principios éticos aplicables. Una investigación sobre propiedad comunal no debería hablar como si la voz de los operadores externos sustituyera automáticamente la experiencia de la organización titular.

El resultado esperado de una nueva etapa no tiene que ser la confirmación de la hipótesis original. Una investigación robusta puede hallar que ciertas demandas de nulidad responden a defectos de representación, que otras se refieren a objeto y que algunas controversias se resuelven por vías distintas. La calidad científica se mide por la capacidad de discriminar explicaciones y documentar hallazgos, no por conservar una conclusión previa. Este principio convierte el caso histórico en una plataforma de preguntas verificables.

CAPÍTULO VI

EVALUACIÓN CRÍTICA Y RUTAS PARA PREVENIR CONTROVERSIAS

6.1. Lo que muestran las respuestas y lo que exige el Derecho

El contraste entre la tesis y el régimen civil permite formular una conclusión de alcance preciso. Las respuestas de los abogados encuestados están estadísticamente asociadas en las tablas elaboradas por el autor, de acuerdo con la prueba empleada, pero esa asociación no transforma una institución jurídica en causa necesaria de otra. La nulidad y la rescisión pertenecen al campo general de la ineficacia, aunque sus presupuestos son distintos. Una sentencia puede producir efectos restitutorios semejantes por razones jurídicas diferentes, y esa proximidad práctica explica parte de la dificultad conceptual.

La proposición de que «la nulidad influye positivamente en la rescisión» debe interpretarse como una conclusión formulada dentro del diseño original y no como una regla dogmática. El ordenamiento peruano permite cuestionar un contrato válido por causales específicas de rescisión y declarar la nulidad de negocios afectados por defectos de validez. Si se invierte esa relación, se corre el riesgo de exigir una causal de nulidad donde la ley contempla un remedio rescisorio autónomo. La investigación empírica puede estudiar el grado de confusión entre los operadores, pero no sustituye la fuente normativa de cada remedio.

El problema es especialmente visible en la compraventa de bien ajeno. Un profesional puede identificar un perjuicio para el comprador, conocimiento desigual de las partes y un conflicto de titularidad. La calificación jurídica exige después determinar si los hechos satisfacen el régimen particular del bien ajeno, si existe un defecto independiente de validez, y qué protección merecen terceros adquirentes. No basta con

llamar nulo al contrato porque el vendedor no era dueño; tampoco se puede presumir que toda venta de bien ajeno es rescindible sin comprobar sus condiciones.

La encuesta invita a investigar por qué algunos operadores perciben que la nulidad de oficio aparece escasamente en la práctica. La respuesta no puede obtenerse del cuestionario existente, pero admite hipótesis razonables para futuras investigaciones: dificultades probatorias, cautelas procesales, selección de casos, conocimiento de precedentes o características de la litigación. Tales hipótesis deben presentarse como posibilidades y verificarse con datos nuevos, nunca como resultados demostrados por la encuesta de 2015-2016.

Las cifras también reclaman una discusión sobre validez de medición. Preguntar por «influencia» entre conceptos normativos puede producir una respuesta que refleje adhesión al lenguaje de la pregunta y no una comprensión causal. Para mejorar instrumentos futuros convendría usar viñetas de casos, distinguir requisitos de consecuencias y solicitar al participante que identifique la norma aplicable. El desarrollo de un libro académico ofrece la oportunidad de convertir esa limitación en un programa de investigación más preciso.

El principal aporte conceptual de esta transformación editorial consiste en establecer criterios para reconocer la causa jurídica de ineficacia antes de discutir sus efectos. Primero se identifica el acto y su titular; luego, la regla que gobierna su validez; después, el remedio vinculado al defecto; finalmente, los derechos de terceros y las consecuencias registrales. Esta progresión permite que una cuestión empíricamente discutida recupere su coherencia dogmática y se aplique a situaciones reales sin trasladar conclusiones de encuesta a la legislación.

6.2. Una ruta de debida diligencia para adquisiciones de origen comunal

La prevención comienza por aceptar que un inmueble de origen comunal requiere un expediente de verificación específico. El primer control es institucional: identificar correctamente a la comunidad y obtener evidencia de su personería y representación. El segundo es patrimonial: examinar el derecho que efectivamente posee sobre la superficie y la existencia de posibles restricciones. El tercero es decisorio: comprobar el acuerdo

asambleario exigido para la operación. Estos controles deben completarse antes de estructurar desembolsos irreversibles o prometer posesión a terceros.

El expediente institucional debe incorporar los instrumentos disponibles sobre reconocimiento e inscripción de la comunidad, el estatuto aplicable, la conformación de sus órganos y las facultades otorgadas. La identificación de la persona jurídica ha de ser consistente a través de los documentos. Si se advierten diferencias entre denominaciones históricas o registros, la verificación debe reconstruir su continuidad. Una discrepancia no prueba por sí sola irregularidad, pero constituye una señal suficiente para detener la firma hasta obtener una explicación documentada.

El expediente territorial comprende la partida registral, los títulos archivados relevantes, el plano, la memoria descriptiva, la información catastral y los antecedentes de posesión o uso. Se debe comparar el área ofrecida con la superficie bajo titularidad de la comunidad y con la ocupación material. Cuando exista una superposición, la transferencia no debería depender de declaraciones contractuales genéricas de saneamiento. El riesgo ha de identificarse, cuantificarse cuando sea posible y someterse a una solución jurídica y técnica previa.

La autorización asamblearia tiene que describir el objeto y las condiciones esenciales de la disposición. Para tierras de sierra o selva se verificará la exigencia legal de votación sobre el universo correspondiente, conforme al artículo 11 de la Ley N.º 26505 y demás reglas aplicables. El acta debe permitir reconstruir convocatoria, padrón y votación. Si no contiene información suficiente, es preferible obtener una aclaración válida a sustituir el dato faltante por una interpretación favorable a la operación.

La representación externa se acredita mediante la vigencia del cargo, el poder y la concordancia de facultades con el acuerdo colectivo. Un documento de identidad y un nombramiento pueden confirmar quién firma, pero no necesariamente qué puede vender. El notario y el comprador necesitan identificar los límites temporales, materiales y personales del mandato. La verificación debe llegar hasta el día de la firma, pues un cambio de directiva o una modificación del poder puede alterar la situación respecto de documentos obtenidos antes de la negociación.

El contrato debe contener obligaciones realistas vinculadas con lo que ha sido comprobado. Es útil precisar el objeto, las condiciones de pago, las entregas, los documentos pendientes, los supuestos de incumplimiento y los mecanismos de atención a controversias. No se deben redactar garantías que simulen una titularidad inexistente ni emplear cláusulas para impedir el ejercicio de derechos colectivos protegidos por ley. Una buena cláusula asigna responsabilidad respecto de hechos controlables; no elimina restricciones legales sobre la disposición.

La revisión final debe actualizar la información registral y confirmar que no se produjeron cambios relevantes entre la negociación y el cierre. Cuando el inmueble tiene una historia documental compleja, también conviene archivar la versión examinada de cada título y conservar constancia de observaciones y respuestas. El expediente resultante debería permitir a un profesional que no intervino originalmente reconstruir la operación de forma ordenada. Ese estándar de trazabilidad ofrece protección a las partes y mejora la eventual resolución de controversias.

6.3. Criterios de diagnóstico para elegir el remedio jurídico

Frente a una operación controvertida, la primera pregunta no debe ser «¿cómo anular la venta?», sino «¿qué acto preciso se cuestiona y por qué?». En una transferencia vinculada con una comunidad pueden existir acuerdo asambleario, poder, minuta, escritura, inscripción y entrega posesoria. Cada componente puede contener una anomalía diferente. La estrategia jurídica debe identificar cuál de ellos es fuente del daño alegado y cómo se conecta con la pretensión procesal que se planea ejercer.

Si el problema es la inexistencia de facultades del firmante, el análisis debe concentrarse en representación y eficacia del acto frente al titular, sin presumir que la misma calificación se aplica en toda hipótesis de actuación sin poder. Cuando existe una asamblea viciada, corresponde estudiar las normas de formación de la decisión colectiva y la relación entre ese vicio y el contrato posterior. Si el objeto vendido era jurídicamente imposible, el examen requiere explicar esa imposibilidad y no limitarse a señalar una discrepancia documental corregible.

Ante una afirmación de fraude, se debe precisar si se alega simulación, fin ilícito, dolo, engaño precontractual, suplantación u otro hecho jurídicamente relevante. Las

palabras pueden describir conductas próximas en el lenguaje cotidiano, pero sus consecuencias civiles no son idénticas. La prueba también cambia: la simulación puede requerir examinar contradicciones entre declaración y conducta real; el dolo, los mecanismos de inducción a contratar; la falta de voluntad, la autoría de la manifestación atribuida.

Cuando un contrato es válido y una parte considera que existía una circunstancia legal que permite rescindirlo, la demanda debe explicar esa causal y la fecha en que existía. Si la causa surgió después y responde a incumplimiento u otra previsión legal, el remedio puede estar en el ámbito de la resolución. El criterio temporal es necesario, aunque insuficiente: en ambos supuestos se debe demostrar además que la ley reconoce precisamente la protección solicitada. No toda circunstancia anterior permite rescisión ni toda dificultad posterior resuelve por sí misma el contrato.

La restitución exige identificar quién detenta la posesión y qué derechos existen sobre el inmueble. Una orden restitutoria puede encontrar resistencia de un tercero que no participó en el contrato original. El expediente debe incluir la cadena de transmisiones y las inscripciones pertinentes para evitar que una acción dirigida solo contra el vendedor deje sin debate la posición de un adquirente posterior. La legitimación procesal y la eventual acumulación de pretensiones demandan un estudio propio.

La respuesta jurídica debería presentarse en un dictamen con niveles explícitos de certeza. Un hecho puede estar acreditado por documento público, otro sujeto a la autenticidad de un acta y otro depender de información catastral incompleta. Si el profesional confunde esas situaciones, puede ofrecer una conclusión categórica donde la prueba todavía es insuficiente. Un buen diagnóstico explica qué material sostiene cada afirmación, qué norma se aplica y qué información falta para descartar alternativas.

6.4. Propuesta de mejora para investigación empírica del litigio inmobiliario

La tesis analizada proporciona una base útil para diseñar investigaciones posteriores, pero una nueva fase debería comenzar por definir una unidad de análisis acorde con la pregunta. Si se quiere estudiar la frecuencia de nulidades o rescisiones judiciales, la unidad pertinente será el expediente o la sentencia; si se busca evaluar

conocimiento profesional, podrá conservarse la encuesta a abogados con instrumentos mejorados; si se desea comprender conflictos comunitarios, deberán incluirse perspectivas y documentos de la propia comunidad, con resguardo ético y jurídico.

El muestreo requiere un marco verificable. Para encuestas profesionales debería documentarse la población elegible, la selección, el número de invitados, las respuestas válidas y las exclusiones. La precisión estadística depende de esos elementos, no únicamente de consignar una fórmula. Cuando se trabaje con expedientes, habrá que explicar el ámbito jurisdiccional, periodo, palabras clave de búsqueda y criterios de inclusión. Sin esa trazabilidad, la generalización de resultados corre el riesgo de superar el universo realmente observado.

La medición de categorías jurídicas debe usar definiciones y casos breves que reduzcan la ambigüedad. Una viñeta puede describir un contrato firmado por presidente comunal sin acuerdo asambleario y preguntar qué información adicional se requiere, antes de exigir una calificación definitiva. Otra puede comparar un incumplimiento posterior con una causal existente al celebrar el contrato. Estas preguntas permitirían identificar conocimientos aplicados y distinguirlos de respuestas de adhesión a afirmaciones generales.

El análisis estadístico puede aprovechar tablas de contingencia sin limitarse a valores críticos. Es necesario publicar el tamaño de cada celda, revisar las frecuencias esperadas y, cuando la aproximación asintótica resulte débil, valorar pruebas exactas o simulaciones justificadas. También conviene informar el tamaño del efecto mediante una medida adecuada, como V de Cramér para tablas categóricas, sin interpretarla automáticamente como causalidad. La inclusión de intervalos o análisis de sensibilidad fortalecería la lectura de la incertidumbre.

La relación entre evidencia cuantitativa y dogmática civil merece un diseño mixto. Las opiniones de abogados pueden complementarse con revisión cualitativa de sentencias, actas, escrituras y entrevistas a operadores registrales o comunales. Este enfoque ayudaría a reconocer por qué se elige una acción, qué defectos se alegan y cómo resuelven los tribunales los problemas de prueba. La convergencia o divergencia entre fuentes sería un resultado científico en sí mismo, no una dificultad que deba ocultarse.

El resguardo de información exige prever confidencialidad y derechos de las personas involucradas. Los expedientes pueden incluir datos personales, domicilios, conflictos familiares o detalles de tierras específicas; las entrevistas a miembros de comunidades deben basarse en procedimientos éticos adecuados a su contexto. La apertura de datos científicos no implica publicar información identificable sin fundamento. Un protocolo debe especificar permisos, anonimización, custodia documental y límites de acceso antes de iniciar la recolección.

La comparación temporal también exige precaución. Un estudio realizado entre 2015 y 2016 no puede utilizar automáticamente la misma codificación normativa para decisiones posteriores a reformas o precedentes que modificaron la práctica. Una base de datos longitudinal debe registrar la fecha del acto, la fecha de la controversia y el derecho aplicable en cada momento. Esta distinción permitiría evaluar cambios jurídicos sin borrar el contexto histórico de las operaciones originales.

6.5. Propuestas para comunidades, operadores y compradores

Las comunidades pueden reducir incertidumbre mediante archivos ordenados de actas, padrones, acuerdos y documentos territoriales. Mantener copias íntegras y trazables de decisiones sobre tierras facilita la rendición de cuentas y la comprobación de autorizaciones. La protección institucional no requiere impedir toda negociación patrimonial; exige que las decisiones se formen y documenten conforme a la ley y al interés colectivo. Cuando las reglas internas son comprensibles y accesibles, disminuye la posibilidad de que terceros aleguen desconocimiento de restricciones fundamentales.

Los profesionales encargados de asesorar contratos deberían desarrollar una lista de verificación específica para propiedad comunal. La formación civilista general no reemplaza el conocimiento del régimen asambleario, de la inscripción de poderes y de la delimitación territorial. Un informe de títulos que omite la condición colectiva del propietario puede crear una falsa sensación de seguridad. La especialización, en cambio, permite formular objeciones pertinentes antes de que el comprador comprometa recursos.

Los notarios y registradores desempeñan funciones complementarias dentro de sus competencias. La formalización documental y la calificación registral contribuyen a la previsibilidad del tráfico, pero dependen de información cuya calidad puede ser

desigual. Una coordinación que favorezca la correcta identificación de acuerdos, representantes y predios mejora el resultado sin sustituir las funciones de la comunidad ni del Poder Judicial. La claridad de las observaciones profesionales también ayuda a que los usuarios sepan qué documento falta y por qué es jurídicamente relevante.

El adquirente de una parcela de origen comunal debería asumir que la revisión de títulos no se agota en conocer el nombre del vendedor. Debe verificar el origen del derecho, el régimen de uso o propiedad, la capacidad de disposición y la situación de la superficie. Cuando esa información está incompleta, el precio aparentemente atractivo puede reflejar un riesgo jurídico difícil de resolver. Requerir asesoramiento independiente y condicionar el pago a verificaciones suficientes constituye una medida de protección económica y contractual.

Las autoridades con competencias sobre titulación, saneamiento y registro pueden contribuir a reducir superposiciones mediante información técnica consistente, procedimientos claros y resolución documentada de observaciones. Sin embargo, los mecanismos de formalización deben respetar el ámbito legal de cada régimen y no asumir que una situación de posesión individual desplaza siempre la titularidad comunal. La actualización normativa de 2025 sobre supuestos específicos de asentamientos humanos refuerza la necesidad de examinar requisitos concretos y no difundir reglas simplificadas.

La enseñanza del Derecho puede apoyar esas mejoras mediante casos comparativos. En vez de memorizar definiciones aisladas, los estudiantes deberían distinguir una venta sin poder de una venta de bien ajeno conocida por el comprador, una resolución por incumplimiento y un acto de simulación absoluta. La formación basada en decisiones argumentadas ayuda a comprender qué hechos cambian la clasificación jurídica. La tesis original demuestra la conveniencia de fortalecer ese tipo de discernimiento, aunque sus resultados no midan directamente todas las competencias profesionales involucradas.

6.6. Proyección normativa y límites de las recomendaciones

Las propuestas de este libro se sitúan principalmente en el plano de la práctica jurídica y de la mejora de información. No se recomienda modificar la ley únicamente porque una encuesta reportó asociación entre respuestas. Las reformas requieren un

diagnóstico de problemas normativos, evidencia sobre su aplicación y evaluación de alternativas. Una falta de documentos en un caso concreto puede demandar mejor gestión registral; una contradicción doctrinal puede exigir formación; un defecto de representación puede requerir tutela judicial. Son dificultades diferentes y no todas se resuelven legislando.

La actualización de la jurisprudencia y de las leyes debe mantenerse como una tarea profesional permanente. Los artículos del Código Civil, las reglas de tierras comunales, los precedentes jurisdiccionales y las directivas registrales pueden experimentar cambios relevantes después de la fecha de una publicación. Por esa razón, las propuestas se exponen como criterios analíticos y preventivos y no como instrucciones automáticas para resolver contratos futuros. Antes de intervenir en un caso concreto corresponde consultar fuentes oficiales actualizadas y cotejar el régimen temporal pertinente.

La dimensión colectiva del territorio aconseja valorar procedimientos de comunicación claros y culturalmente adecuados. La venta autorizada bajo un régimen legal puede seguir siendo socialmente conflictiva si sus condiciones y efectos no fueron comprendidos por quienes debían deliberar. La transparencia puede incluir planos accesibles, identificación de contraprestaciones, mecanismos internos de información y custodia de acuerdos. Tales medidas no alteran la mayoría legal, pero favorecen que la decisión sea verificable y que el cumplimiento posterior no dependa de interpretaciones contradictorias.

La protección de compradores requiere, por su parte, información suficiente sobre los límites de aquello que puede adquirirse. Las cláusulas de buena fe y las declaraciones de saneamiento no sustituyen la verificación de facultades, la identificación del objeto ni el estudio registral. La calidad del asesoramiento depende de comunicar también incertidumbres: cuando la titularidad no está clara o la documentación asamblearia es incompleta, la recomendación puede consistir en no cerrar la operación. Esta prudencia constituye una forma de prevención, no una renuncia a la circulación lícita de bienes.

Las controversias ya planteadas exigen distinguir soluciones restitutorias, indemnizatorias y declarativas, así como proteger el derecho de defensa de todos los

afectados. Una sentencia técnicamente impecable en la declaración de nulidad puede generar dificultades si no considera la posesión de terceros o la configuración registral posterior. La coordinación entre pretensión, prueba y ejecución reduce el riesgo de producir una resolución difícil de materializar. En materia comunal, esa coordinación debe incluir la correcta identificación de la persona jurídica y de los órganos cuya voluntad se discutió.

En conjunto, la evaluación de la tesis permite afirmar la utilidad de un enfoque interdisciplinario moderado: teoría civil para clasificar remedios, derecho comunal para determinar competencias, técnica registral para comprender publicidad y metodología empírica para valorar respuestas. Ninguna dimensión sustituye a las demás. La investigación jurídica se fortalece cuando produce conclusiones acotadas a sus fuentes y recomendaciones que no exceden la evidencia disponible.

6.7. Un protocolo de dictamen para operaciones sobre tierras comunales

El dictamen jurídico debería organizar los riesgos de una operación en función de decisiones concretas que el cliente necesita adoptar. No basta con reproducir normas y transcribir documentos. El primer apartado debe identificar la operación proyectada y separar los derechos que efectivamente se pretende transferir. El segundo debe establecer quién es titular de esos derechos y por qué. El tercero revisa el poder de disposición y las autorizaciones necesarias. Finalmente, la opinión analiza obstáculos, consecuencias y condiciones de cierre. Esta estructura orienta el documento hacia la prevención y permite comprobar la fuente de cada conclusión.

La identificación del objeto necesita una descripción jurídica y técnica coordinada. El informe debe indicar si el terreno aparece como propiedad comunal, si forma parte de una parcela de uso familiar, si se encuentra independizado y qué información respalda cada afirmación. Cuando hay discrepancias, deben exponerse en un apartado específico y no disimularse mediante una única descripción escogida sin justificación. El objetivo es que el lector entienda qué superficie está acreditada y cuál permanece sujeta a discusión.

La legitimación de quien negocia requiere distinguir persona natural y entidad titular. El presidente o integrante de una directiva puede actuar en representación de la comunidad dentro de sus facultades, pero su calidad personal no equivale a propiedad individual. El dictamen debe exponer nombramiento, vigencia y alcance del poder. En los actos sujetos a acuerdo asambleario, deberá verificar que la decisión autorizó la operación en los términos pactados, con la mayoría legal aplicable. Una divergencia sustantiva debe identificarse como obstáculo y no como detalle de redacción pendiente.

El régimen normativo debe situarse temporalmente. Si se trata de un contrato antiguo, la opinión identificará el derecho aplicable al momento de la celebración y las normas que gobiernan sus efectos actuales según corresponda. Si la operación todavía no se celebra, se revisará la legislación y los criterios oficiales vigentes. La incorporación de una norma reciente solo es útil si se explica su ámbito material y temporal. Este control evita que reformas sobre formalización de ciertos asentamientos humanos se extrapolen a cualquier tierra comunal sin verificar sus condiciones.

El análisis de riesgo puede graduarse mediante categorías cualitativas fundamentadas, pero no debe asignar probabilidades inventadas. Un riesgo alto puede describir una ausencia comprobada de autorización indispensable; un riesgo pendiente de verificación puede reflejar que aún no se obtuvo copia íntegra del acta; y un riesgo técnico puede vincularse con superposición catastral. La clasificación debe explicar por qué la situación amenaza la operación y qué evidencia permitiría resolverla. Etiquetas sin fundamento agregan apariencia de sofisticación, no certeza jurídica.

La opinión final puede distinguir condiciones imprescindibles, medidas recomendables y cuestiones que no forman parte del encargo. Las primeras deben cumplirse antes del cierre por referirse a requisitos legales o a riesgos que impiden formular una conclusión favorable. Las segundas reducen incertidumbre sin constituir necesariamente un requisito de validez. Las exclusiones del encargo informan al cliente qué aspectos todavía requieren evaluación independiente. Esta transparencia fortalece la responsabilidad profesional y evita que un documento parcial se utilice como garantía global de título.

El informe debe conservar un registro de normas y fuentes. Las citas legales permitirán comprobar artículos y versiones; las referencias a documentos indicarán fecha y contenido relevante; las observaciones identificarán qué prueba falta. Si la conclusión cambia por nueva información, el dictamen actualizado debería señalar el documento que motivó la variación. La trazabilidad convierte la asesoría en un proceso verificable y puede facilitar la defensa de las partes ante una controversia futura.

La decisión de cierre debe ser explícita. El cliente puede recibir una recomendación de proceder, suspender o desistir, acompañada de condiciones y razones. No se trata de garantizar que jamás surgirá un litigio, sino de proporcionar información suficiente para decidir con conocimiento de riesgos relevantes. Cuando el objeto es comunal, la claridad de esa decisión protege también la autonomía de la organización titular, pues evita avanzar sobre la base de documentos cuya autorización colectiva no ha sido debidamente comprobada.

6.8. Capacitación jurídica y prevención institucional

La prevención de conflictos requiere formación que reúna disciplinas normalmente estudiadas por separado. La teoría del acto jurídico explica nulidad, anulabilidad y eficacia; los contratos desarrollan rescisión y resolución; el derecho registral analiza publicidad; y el régimen comunal determina órganos y condiciones de disposición. Un profesional que domina solo una de esas áreas puede pasar por alto riesgos decisivos. La capacitación debería utilizar expedientes ficticios completos para entrenar la integración de fuentes en lugar de presentar definiciones aisladas.

El diseño curricular podría comenzar con un caso sencillo de compraventa válida de propiedad individual y añadir progresivamente problemas de representación, titularidad ajena, intervención de asamblea y tercero adquirente. Cada modificación del supuesto obliga a reconsiderar el remedio y la prueba. El aprendizaje consiste en reconocer qué hecho cambió la calificación, no en asociar siempre «irregularidad» con «nulidad». Esta metodología también permitiría evaluar competencias mediante justificaciones escritas y no solo respuestas de opción múltiple.

Los dirigentes comunales pueden beneficiarse de materiales que expliquen efectos de acuerdos patrimoniales con ejemplos claros. La formación no debe reducirse a repetir

porcentajes de votación; debe mostrar la importancia de identificar predios, conservar actas, verificar poderes y documentar el ingreso de contraprestaciones. Cuando la comunidad conoce las consecuencias de su decisión, puede ejercer su autonomía con mayor previsibilidad. Una herramienta pedagógica útil sería una carpeta de operación que contenga todos los documentos que deberán revisarse antes de autorizar la venta.

La capacitación de compradores debería insistir en distinguir propiedad, posesión y derecho de uso. Una persona puede recibir una constancia comunal válida para ocupar una parcela sin adquirir con ello un dominio individual transferible. El objetivo formativo es evitar que un documento se interprete fuera de su función. La consulta registral resulta importante, pero debe complementarse con la verificación de acuerdos y del régimen particular del inmueble cuando se trata de una operación comunal.

Los operadores notariales y registrales podrían utilizar casos para reconocer diferencias entre defectos formales y sustantivos. Una referencia mal escrita puede ser subsanable mediante aclaración; la falta de autorización para disponer exige un examen distinto. Tratar ambos problemas como si fueran observaciones equivalentes puede conducir a correcciones aparentes. La formación basada en casos ayuda a identificar cuándo basta una rectificación y cuándo resulta imprescindible obtener una nueva decisión del órgano competente.

La documentación de buenas prácticas permite aprender de errores sin exponer indebidamente a personas o comunidades. Pueden elaborarse guías con situaciones anonimizadas, matrices de verificación y ejemplos de concordancia entre acta, poder, minuta y plano. Los materiales deben señalar que ningún modelo sustituye el régimen legal de un caso concreto. La uniformidad de formato resulta útil si favorece la comprobación, pero perjudicial si induce a tratar automáticamente todos los territorios y derechos como iguales.

La actualización periódica es necesaria porque el marco normativo y jurisprudencial evoluciona. Un manual elaborado antes de un precedente relevante puede mantener contenidos doctrinales útiles y, sin embargo, estar incompleto respecto de una vía procesal. Los profesionales deberían revisar fuentes oficiales y registrar la fecha de

cada guía. La enseñanza de la verificación continua vale tanto como la memorización de un artículo, pues fortalece la capacidad de trabajar con derecho vigente.

Una evaluación de la capacitación podría diseñarse mediante prepruebas y pospruebas con casos equivalentes, manteniendo la validez del instrumento. Su propósito sería medir mejoras en clasificación, identificación de pruebas y selección de remedios. No debería confundirse una mayor seguridad declarada por los participantes con una demostración de competencia, salvo que el instrumento permita observarla. La experiencia de la tesis original muestra por qué la calidad de las preguntas importa tanto como el volumen de respuestas.

6.9. Información jurídica verificable y transparencia de decisiones

La transparencia documental mejora la seguridad del tráfico cuando permite comprender las razones de una decisión. Una autorización asamblearia debería conectar objeto, condiciones económicas, miembros participantes y representante facultado. Un informe de títulos debería describir las fuentes revisadas. Una decisión judicial debería explicar cómo los hechos acreditados satisfacen o no una causal legal. En todos esos espacios, la claridad contribuye a evitar que otras personas deban reconstruir una operación a partir de afirmaciones generales.

La calidad de la información no puede medirse solo por cantidad de documentos. Un expediente voluminoso puede repetir copias de la misma minuta y omitir el acuerdo de asamblea. Una carpeta más breve puede ser suficiente si reúne documentos pertinentes y verificables. La selección de evidencia exige identificar qué función cumple cada pieza. Los papeles que prueban identidad no sustituyen los que acreditan titularidad; los que muestran un pago no demuestran por sí solos facultad de vender; y los planos no prueban automáticamente la legalidad del título.

Las bases documentales digitales ofrecen oportunidades de acceso y conservación, aunque requieren controles sobre versiones y autenticidad. Un archivo escaneado puede facilitar la consulta, pero no necesariamente sustituye los requisitos legales de un documento original o certificado. La organización debe preservar metadatos de procedencia, fechas y responsables, con mecanismos razonables de seguridad. La

confianza institucional depende de que pueda distinguirse información auténtica de una copia alterada o descontextualizada.

La transparencia también exige reconocer incertidumbres. Un dictamen no debería presentar como acreditado un hecho que depende de un documento pendiente; una investigación no debería convertir una inferencia plausible en observación; y una comunidad no debería describir una autorización limitada como si comprendiera todo su territorio. Las afirmaciones condicionadas pueden parecer menos contundentes, pero permiten decisiones más sólidas. La certeza exagerada es una fuente frecuente de litigio cuando las partes descubren después información omitida.

La intervención de terceros merece una documentación cuidadosa. Si una operación se apoya en derechos registrados anteriormente o modifica condiciones de acceso y uso, conviene identificar quiénes pueden resultar afectados. No se trata de imponer participación universal de personas sin interés jurídico, sino de evitar que una transferencia se organice ignorando posiciones relevantes. La identificación temprana puede revelar cargas, disputas de linderos o derechos de uso que las partes no habían considerado.

La publicación de información jurídica sobre comunidades debe conciliar acceso y protección de datos. Los expedientes pueden contener información personal de comuneros y antecedentes de conflictos sensibles. La investigación y la asesoría deben emplear mecanismos de confidencialidad adecuados, sin convertir el interés académico en autorización general para difundir datos identificables. La documentación rigurosa es compatible con la reserva de información cuando las normas y la ética lo requieren.

En el campo científico, la transparencia significa distinguir resultados originales y análisis posteriores. Este libro ofrece un ejemplo de esa práctica al identificar la encuesta de 2015-2016, reproducir sus cifras y etiquetar los cálculos complementarios. El lector puede diferenciar qué proviene de la tesis y qué constituye una observación crítica sobre sus métodos. Ese estándar debería extenderse a toda investigación jurídica que transforma datos de archivos, expedientes o entrevistas en afirmaciones públicas.

El valor de una cultura documental reside en que reduce asimetrías de información. Una comunidad organizada puede comprobar qué decidió; un comprador diligente puede conocer el origen del derecho; un registrador puede evaluar facultades; y un juez puede reconstruir los hechos. La transparencia no elimina desacuerdos de interpretación, pero permite que se discutan sobre una base fáctica compartida. La seguridad jurídica se fortalece cuando las decisiones se pueden explicar y no solo afirmar.

6.10. Evaluación de resultados y agenda de investigación aplicada

Las recomendaciones prácticas necesitan indicadores que permitan saber si funcionan. Una lista de verificación puede reducir omisiones documentales, pero su eficacia no debe presumirse únicamente porque fue publicada. Una evaluación futura podría comparar operaciones revisadas con distintos protocolos, registrando observaciones, retrasos, subsanaciones y controversias posteriores, siempre bajo un diseño adecuado. El objetivo sería identificar qué medidas previenen problemas reales y cuáles solo incrementan trámites sin beneficio comprobable.

La reducción de litigios requiere una definición operacional. Puede medirse por cantidad de demandas presentadas sobre un universo de operaciones, por número de controversias resueltas antes de juicio o por frecuencia de títulos observados. Cada indicador describe un fenómeno diferente. Un descenso de demandas, por ejemplo, podría reflejar mejor prevención o menor acceso a justicia, de modo que su interpretación necesitaría fuentes complementarias. Los estudios deben explicar qué proceso consideran un éxito y qué limitaciones enfrenta esa definición.

La calidad de decisiones comunales podría evaluarse mediante registros documentales, no mediante juicios externos sobre el contenido político o económico de cada elección. Indicadores posibles incluyen integridad de actas, concordancia entre objeto autorizado y contrato y disponibilidad de padrones para verificar mayorías. Tales medidas no sustituyen la autonomía de la comunidad; estudian la trazabilidad con que se ejerce una competencia reconocida por el derecho. Su aplicación requeriría colaboración institucional y resguardo de información.

La evaluación registral puede examinar la naturaleza de observaciones en actos sobre tierras comunales. Sería útil distinguir defectos de representación, ausencia de documentos de asamblea, problemas de identificación del predio y controversias de títulos. Un registro sistemático permitiría identificar cuáles dificultades concentran costos y retrasos. Sin embargo, los datos deberían anonimizarse cuando corresponda y analizarse sin asumir que toda observación demuestra una conducta ilícita. La calificación registral puede revelar información incompleta que aún admite aclaración legítima.

La investigación jurisprudencial debe prestar atención a cambios temporales. Los criterios de nulidad manifiesta y de propiedad comunal pueden haber evolucionado respecto de la época de la tesis original. Un análisis comparativo debería registrar fecha y tipo de decisión, así como la regla interpretativa utilizada. Esa clasificación ayudaría a distinguir continuidad doctrinal de modificación jurisprudencial y permitiría evaluar si las prácticas profesionales se adaptaron a los nuevos criterios. Las afirmaciones sobre cambio requieren series de casos, no ejemplos seleccionados únicamente por notoriedad.

El conocimiento territorial podría enriquecerse con colaboración entre juristas, geógrafos y especialistas en gestión documental. Las superposiciones y diferencias de plano constituyen cuestiones que el análisis civil no resuelve por mera interpretación de conceptos. La evidencia técnica debe producirse con procedimientos transparentes, y el jurista debe explicar cómo se conecta con titularidad y objeto contractual. Una investigación interdisciplinaria auténtica distribuye funciones y permite contrastar resultados; no yuxtapone terminología de campos distintos sin método compartido.

Las comunidades y otros actores pueden participar en la definición de preguntas de investigación. El interés académico por nulidad y rescisión no debería invisibilizar problemas de acceso, uso y seguridad territorial que importan a los titulares colectivos. Incorporar esas perspectivas puede revelar mecanismos de conflicto que los expedientes judiciales no muestran por completo. La participación debe diseñarse con reglas éticas y metodológicas que respeten consentimiento, representación y autonomía, evitando presentar declaraciones individuales como voluntad institucional.

Una línea especialmente valiosa consistiría en estudiar el tránsito desde el defecto documental hasta la controversia. ¿Qué información faltaba antes de contratar? ¿Quién

pudo detectarla? ¿Qué observación apareció durante la inscripción? ¿Cómo respondieron las partes? ¿Qué remedio se ejerció? Una reconstrucción de proceso permitiría identificar puntos de prevención específicos. Esa evidencia podría sustentar mejoras de procedimiento mejor orientadas que recomendaciones generales de «actuar con cuidado» o «cumplir la ley».

El libro deja así una agenda que no depende de confirmar la causalidad declarada en la tesis de origen. Su propuesta consiste en distinguir problemas normativos, documentales, territoriales y metodológicos, y construir evidencia adecuada para cada uno. La seguridad de las compraventas comunales puede mejorar mediante decisiones informadas, controles proporcionados y evaluación de resultados. La contribución de una obra académica no es eliminar la incertidumbre por decreto, sino hacerla visible y proporcionar instrumentos para reducirla de manera verificable.

REFLEXIONES FINALES

La principal lección del recorrido doctrinal es que los remedios contractuales no deben elegirse por su parecido en el resultado. La nulidad responde a defectos que afectan la conformación o validez del acto; la anulabilidad protege situaciones específicas vinculadas con vicios reconocidos por la ley; la rescisión se dirige a contratos válidos alcanzados por una causal existente al celebrarlos; y la resolución atiende a supuestos sobrevinientes. Las consecuencias restitutorias pueden acercarse, pero la identidad parcial de efectos no borra la diversidad de presupuestos.

La compraventa de tierras comunales exige comprobar la relación entre titularidad colectiva y actuación de representantes. El acuerdo de asamblea, la mayoría exigida, la vigencia del poder y la individualización del área no son datos accesorios. Aportan el fundamento para que la declaración contractual pueda imputarse jurídicamente a la entidad titular. El examen de una firma o de una escritura pública aislada no sustituye ese encadenamiento de autorizaciones y actos.

La protección constitucional de la comunidad campesina incorpora autonomía organizativa, propiedad territorial y dimensión cultural. Esas garantías coexisten con los derechos de compradores y terceros, cuya situación debe examinarse mediante las reglas aplicables de publicidad, buena fe y eficacia de actos jurídicos. No existe una respuesta abstracta que dispense de identificar a cada sujeto, los títulos y la cronología de adquisiciones. La solución justa y jurídicamente correcta demanda un análisis completo y situado.

La investigación realizada en Cerro de Pasco aportó una encuesta de 130 abogados conocedores de transacciones de tierras comunales. Sus resultados reflejan opiniones profesionales sobre eficacia, causales, intervención judicial y efectos de remedios. Los estadísticos de chi cuadrado publicados se reproducen a partir de las tablas cruzadas,

aunque las frecuencias esperadas pequeñas y el diseño observacional impiden tratarlos como prueba robusta de causalidad. El valor de esta evidencia radica en describir asociaciones entre respuestas dentro del instrumento utilizado.

La auditoría de trazabilidad identificó inconsistencias que no pueden omitirse: la diferencia entre 120 y 130 en el tamaño muestral, la descripción contradictoria del diseño y el uso de preguntas que mezclan categorías normativas. Conservar esas observaciones no invalida automáticamente toda la información, pero delimita las conclusiones que pueden extraerse de ella. Una transformación editorial responsable debe fortalecer la interpretación sin corregir ficticiamente el pasado de la fuente.

El análisis de la práctica permite proponer una prevención documental verificable: identificar a la comunidad propietaria, estudiar el régimen del terreno, comprobar el acuerdo asambleario, validar los poderes, confrontar información registral y técnica, y documentar los riesgos antes del cierre. Un expediente de diligencia bien construido ofrece mayor seguridad que una promesa genérica de saneamiento. Cuando los documentos son insuficientes, posponer o descartar la operación puede ser la decisión jurídicamente más prudente.

La investigación futura debería integrar expedientes, actas, inscripciones y entrevistas con cuestionarios construidos sobre casos específicos. Ello permitiría distinguir mejor entre conocimiento normativo, experiencia profesional y resultados judiciales efectivos. Los procedimientos estadísticos tendrían que documentar muestreo, adecuación de pruebas y magnitud de asociación, mientras que la investigación cualitativa podría explicar por qué surgen determinadas controversias. Tal programa favorecería una comprensión más completa de los conflictos inmobiliarios vinculados con el territorio comunal.

El Derecho aporta soluciones más confiables cuando las categorías dogmáticas se someten a la prueba de hechos documentados y las conclusiones empíricas respetan sus límites. Las tierras comunales no son un escenario marginal de la contratación: plantean de manera particularmente visible la necesidad de articular libertad contractual, autonomía colectiva, seguridad registral y protección de terceros. Esa articulación constituye el hilo conductor de esta obra y la base de su propuesta de rigor jurídico y prevención.

BIBLIOGRAFÍA

Congreso de la República del Perú. (1987). Ley N.º 24656, Ley General de Comunidades Campesinas. https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/24656.pdf

Congreso de la República del Perú. (1995). Ley N.º 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. https://www.gob.pe/institucion/congreso-de-la-republica/normas-legales/2237419-26505

Congreso de la República del Perú. (2025). Ley N.º 32293, que modifica el artículo 2 de la Ley N.º 24657. https://spij.minjus.gob.pe/Normas/textos/080425T.pdf

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (s. f.). Sistema Peruano de Información Jurídica (SPIJ): acceso a legislación actualizada. https://www.gob.pe/748-sistema-peruano-de-informacion-juridica-spij

Perú. (1984). Código Civil, Decreto Legislativo N.º 295 y modificatorias. Texto legal de consulta: https://www.onp.gob.pe/seccion/centro_de_documentos/Documentos/774.pdf

Perú. (1993). Constitución Política del Perú. Artículos 70, 88 y 89. https://www3.congreso.gob.pe/Docs/files/constitucion/Constitucion/files/basic-html/page55.html

Poder Judicial del Perú, Corte Suprema de Justicia de la República. (2016). IX Pleno Casatorio Civil: otorgamiento de escritura pública y nulidad manifiesta. https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/3890d580430b9ef090dcf91f92484f08/IX%20Pleno%20Casatorio%20Civil-Otorg%20Esc%20Pub.pdf?MOD=AJPERES

Simeón Hurtado, L. C. (2017). La nulidad del acto jurídico en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la Comunidad Campesina de Cerro de Pasco [Tesis de maestría, Universidad Inca Garcilaso de la Vega]. Documento original proporcionado para esta edición.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (s. f.). Guía general para comunidades campesinas. https://www.sunarp.gob.pe/seccion/guia-comunidades/docs/Guia_Campesino_Castellano.pdf

Tribunal Constitucional del Perú. (2021). Sentencia del Expediente N.º 00012-2020-PI/TC. https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2021/00012-2020-AI.htm

Tribunal Constitucional del Perú. (2025). Sentencia del Expediente N.º 02608-2023-PA/TC. https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2025/02608-2023-AA.html

Tribunal Constitucional del Perú. (2024). Sentencia del Expediente N.º 03105-2023-PA/TC. https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2024/03105-2023-AA.html

Betti, E. (2000). Teoría general del negocio jurídico. Comares. Referencia consignada en la bibliografía de la investigación de origen; edición no cotejada externamente.

Borda, G. A. (1996). Manual de derecho civil: parte general. Abeledo-Perrot. Referencia consignada en la investigación de origen; datos de edición sujetos a cotejo bibliográfico.

Lohmann Luca de Tena, J. G. (1992). La nulidad manifiesta: su declaración judicial de oficio. Ius et Veritas. Referencia consignada en la investigación de origen; numeración y páginas sujetas a cotejo con la publicación.

Rubio Correa, M. (2003). Nulidad y anulabilidad: la invalidez del acto jurídico. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Referencia consignada en la investigación de origen; edición a cotejar.

Taboada Córdova, L. (2000). Acto jurídico, negocio jurídico y contrato. Grijley. Referencia consignada en la investigación de origen; edición a cotejar.

Torres Vásquez, A. (2001). Acto jurídico. Idemsa. Referencia consignada en la investigación de origen; edición a cotejar.

Vidal Ramírez, F. (1999). El acto jurídico. Gaceta Jurídica. Referencia consignada en la investigación de origen; edición a cotejar.