

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

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO

CAS. N° 2904-2012

CAÑETE

Lima, tres de setiembre

de dos mil doce.-

VISTOS; con los acompañados y **CONSIDERANDO**:

Primero: Que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por don José Antonio Noriega Deza, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil once, obrante a fojas mil cuatrocientos ocho, contra la sentencia de vista de fecha veinticinco de noviembre de dos mil once, obrante a fojas mil trescientos ochenta y cuatro, que Confirmando la sentencia apelada, declara Fundada en parte la demanda de nulidad de contrato; para cuyo efecto se debe proceder a calificar si dicho recurso cumple con los requisitos de admisibilidad y procedencia, conforme a lo prescrito en los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, modificados por el artículo 1 de la Ley N° 29364.

Segundo: En tal sentido, verificados los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, el referido medio impugnatorio cumple con ellos, a saber: **i)** se recurre una resolución expedida por una Sala Superior que como órgano jurisdiccional de segundo grado pone fin al proceso, **ii)** se ha interpuesto ante la Sala que emitió la resolución impugnada; **iii)** fue interpuesto dentro del plazo de diez días de notificado a la parte recurrente con la resolución impugnada; y, **iv)** además adjunta el arancel judicial por concepto del recurso de casación.

Tercero: Antes del análisis de los requisitos de procedencia es necesario precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que sólo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que sus fines esenciales constituyen la adecuada aplicación del derecho objetivo al

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO

CAS. N° 2904-2012

CAÑETE

caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema; en ese sentido, su fundamentación por parte de quien recurre debe ser *clara, precisa y concreta*, indicando ordenadamente cuales son las denuncias que configuran la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada, o las precisiones respecto al apartamiento inmotivado del precedente judicial.

Cuarto: Por otro lado, el artículo 386 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, determina las causales del recurso de casación, a saber: a) infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada, y b) apartamiento inmotivado del precedente judicial; no obstante ello la parte recurrente denuncia: **a)** Interpretación errónea del artículo 2014 del Código Civil; **b)** Inaplicación del artículo 1583 del Código Civil; **c)** Inaplicación del artículo 2013 del Código Civil; **d)** Contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso.

Quinto: La parte recurrente denuncia la ***interpretación errónea del artículo 2014 del Código Civil***, señalando que la sentencia de vista ha concluido de que al momento de la celebración del contrato de compra venta, no ha existido buena fe por parte de los demandados, por cuanto conocían que el predio había sido declarado en abandono y que conforme al artículo 27 de la Ley N° 26505 vigente a la fecha de la adquisición, sabían que las tierras no fueron transferidas regularmente, habiendo sido adquirido el predio por adjudicación directa y no por subasta pública; sin embargo no se ha tenido en cuenta que al momento de la adjudicación no estaba vigente el Decreto Supremo N° 011-97-AG, publicado el trece de junio de mil novecientos noventa y siete; alega también que al momento de la adquisición del inmueble no constaba en los registros públicos, ni era de conocimiento de los compradores ninguna causa que limitara o

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CAS. N° 2904-2012

CAÑETE

cuestionara el derecho de propiedad del vendedor; además señala que las cláusulas limitativas del contrato de adjudicación son nulas en virtud de lo dispuesto en los artículos 70 y 88 de la Constitución Política del Estado y de la Ley N° 26505.

Sexto: Esta Sala Suprema aprecia de lo actuado en el proceso, que el recurrente siempre tuvo conocimiento de que al adquirir el inmueble del Ministerio de Agricultura tenía cláusulas condicionantes, por ser adjudicatario de la reforma agraria, por lo tanto dicho inmueble solo podía ser dedicado a dicho uso; motivo por el cual las tierras fueron revertidas por la Resolución Ministerial N° 0607-98-AG de fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, en virtud de la diligencia de inspección ocular en la que solo se encontró en posesión al actual demandante. Tampoco puede argumentar el recurrente en que se ha aplicado normas no vigentes, por cuanto ellas fueron aplicadas en el procedimiento administrativo, el cual en este proceso no se está analizando. Por otro lado, respecto a la aplicación de la buena fe registral no corresponde por cuanto los demandados compradores del terreno materia de proceso, tuvieron conocimiento de que dicho inmueble tenía cláusulas limitativas, tal como consta de las fichas registrales y de acuerdo a lo señalado en los numerales 2.4.8 y 2.4.9 de la sentencia de vista; en consecuencia de los fundamentos expuestos en el recurso casatorio se advierte que la parte recurrente no ha demostrado la incidencia directa de tales infracciones sobre la decisión impugnada tal como lo establecen los numerales 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364; por lo que, este extremo del recurso deviene en **improcedente**.

Sétimo: El recurrente denuncia la **inaplicación del artículo 1583 del Código Civil**, alegando que la sentencia de vista hace referencia a la reserva de propiedad que estaba supeditada a la cancelación total del precio, el cual fuera cancelado el veintisiete de noviembre de mil

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO

CAS. N° 2904-2012

CAÑETE

novecientos noventa y siete tal como consta de la inscripción registral obrante a fojas doscientos veintiuno, descartando de que se haya declarado nulo el contrato N° 12943 por ejecución de la cláusula de reserva de propiedad así como tampoco se produjo la retroventa; pues desde el momento del levantamiento de la hipoteca no existía limitación alguna respecto del derecho de propiedad, tal como lo señala la norma en referencia.

Octavo: Esta Sala Suprema advierte de la denuncia que antecede, que si bien es cierto que el predio se encontraba cancelado en su totalidad, sin embargo a la fecha de su disposición el mismo ya había sido revertido al Estado; en consecuencia de los fundamentos expuestos en el recurso casatorio se advierte que la parte recurrente no ha demostrado la incidencia directa de tales infracciones sobre la decisión impugnada tal como lo refieren los numerales 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364; por lo que, esta infracción normativa también deviene en **improcedente**.

Noveno: Respecto a la denuncia de **inaplicación del artículo 2013 del Código Civil**; el recurrente señala que la sentencia de vista no ha tenido en cuenta que el predio ha sido adquirido como terceros de buena fe a título oneroso de personas que en el registro aparecen como propietarios, sin limitación alguna y con un derecho legalmente incuestionable; y al no haberse declarado nulo el contrato judicialmente celebrado entre el Proyecto Especial de Titulación de Tierras a favor de don Luis Alberto Cayo Revoredo el asiento registral contenido en la ficha N° 5341 se presume cierto y surte todos sus efectos.

Decimo: Con respecto a la denuncia que antecede, esta Sala Suprema aprecia que los compradores al momento de efectuar los contratos de compra venta cuestionados en este proceso, tenían

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CAS. N° 2904-2012

CAÑETE

pleno conocimiento de que el inmueble tenía inexactitudes registrales y de la adjudicación del mismo, por lo tanto no puede aplicarse las reglas del adquirente de buena fe; en consecuencia de los fundamentos expuestos en el recurso casatorio se advierte que la parte recurrente no ha demostrado la incidencia directa de tales infracciones sobre la decisión impugnada tal como lo establecen los numerales 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364; razones por las cuales este extremo del recurso también deviene en *improcedente*.

Décimo Primero: El recurrente denuncia la *contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso*, señalando que la sentencia de vista ha vulnerado lo dispuesto en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, artículos 50 inciso 6, 122 inciso 3 y 196 del Código Procesal Civil; debido a que la sentencia de vista no contiene una debida motivación y es incongruente por cuanto no ha aplicado las normas vigentes ni ha resuelto todos los agravios del recurso de apelación.

Décimo Segundo: Con respecto a la denuncia que antecede, esta Sala Suprema, debe destacar que de acuerdo a los medios probatorios existentes en el proceso, se ha determinado que los co demandados al momento de celebrar el contrato de compra venta tuvieron conocimiento de que la compra venta del inmueble tenía inexactitudes registrales, por lo tanto no puede argumentar el recurrente que la sentencia de vista contiene una deficiente motivación, por cuanto, se han dado respuesta a todos los agravios contenidos en el recurso de apelación; asimismo la citación para la audiencia, se ha efectuado dentro de los plazos establecidos en la norma procesal, y respecto a levantar la suspensión del proceso, se efectuó de acuerdo a ley al haber verificado la Sala Superior que los

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO

CAS. N° 2904-2012

CAÑETE

procesos que supuestamente tenían vinculación no eran tales, en consecuencia no existía razón para dicha suspensión; por lo que no resulta atendible los argumentos expuestos en el recurso casatorio; por lo que se advierte que la parte recurrente no ha demostrado la incidencia directa de tales infracciones sobre la decisión impugnada tal como lo refieren los numerales 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364; razones por las cuales este extremo del recurso también deviene en **improcedente**.

Por estas consideraciones, y en aplicación del artículo 392 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por don José Antonio Noriega Deza, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil once, obrante a fojas mil cuatrocientos ocho, contra la sentencia de vista de fecha veinticinco de noviembre de dos mil once, obrante a fojas mil trescientos ochenta y cuatro; en los seguidos por don Juan Ramos Ávila contra don José Antonio Noriega Deza y otros sobre nulidad de contrato; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", conforme a ley; y los devolvieron. Vocal Ponente: Acevedo Mena.-

S.S.

ACEVEDO MENA

CHUMPITAZ RIVERA

VINATEA MEDINA

TORRES VEGA

SANTA MARIA MORILLO

Se Publica Conforme a Ley
Jbs/lsg
.....
Carmen Rosa Díaz Acevedo
Secretaria
De la Sala de Derecho Constitucional y Social
Permanente de la Corte Suprema