



CAS Nº 3752-2002-LIMA

OBLIGACION DE SANEAMIENTO

LIMA, VEINTITRÉS DE MAYO DEL DOS MIL TRES.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; VISTA LA CAUSA TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTIDÓS Y DOS MIL DOS, CON LOS ACOMPAÑADOS; EN AUDIENCIA PÚBLICA EL DÍA DE LA FECHA Y PRODUCIDA LA VOTACIÓN CON ARREGLO A LEY EMITE LA SIGUIENTE SENTENCIA;

MATERIA DEL RECURSO

SE TRATA DEL RECURSO DE CASACIÓN INTERPUESTO POR T.A.L.C.L., CONTRA LA SENTENCIA DE VISTA DE FOJAS MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO, SU FECHA PRIMERO DE JULIO DEL DOS MIL DOS, QUE CONFIRMANDO LA APELADA OBRANTE A FOJAS MIL DIECISIETE, FECHADA EL DOCE DE OCTUBRE DEL DOS MIL UNO, DECLARA PRINCIPALMENTE IMPROCEDENTE LA DEMANDA RESPECTO DE LAS PRETENSIONES DE SANEAMIENTO E INDEMNIZACIÓN; Y, FUNDADA LA MISMA SOLO EN CUANTO A LA PRETENSIÓN DE PAGO DE SOLES;

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

LA CORTE MEDIANTE RESOLUCIÓN DE FECHA DIECISIETE DE ENERO DEL AÑO EN CURSO HA ESTIMADO PROCEDENTE EL RECURSO POR LA CAUSAL DE INAPLICACIÓN DE NORMAS QUE GARANTIZAN EL DERECHO A UN DEBIDO PROCESO; EXPRESANDO LA RECURRENTE COMO FUNDAMENTOS: **A)** QUE LA PRETENSIÓN PRINCIPAL DE LA ACTORA SI TIENE SUSTENTO LEGAL TODA VEZ QUE HABIENDO SIDO ADQUIRIENTE DEL INMUEBLE SUB - JUDICE DE ENTONCES PROPIEDAD DE LOS CO-DEMANDADOS, ACREEDORES DEL BANCO JUNTO CON LA DEMANDADA INMOBILIARIA MALTA SOCIEDAD ANÓNIMA, TODOS ESTOS TRANSFERENTES ESTÁN OBLIGADOS AL SANEAMIENTO POR HECHO PROPIO QUE DISMINUYE EL VALOR DEL BIEN, LO HACE INÚTIL PARA SU FINALIDAD O REDUCE SUS CUALIDADES PARA ESE EFECTO, DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTICINCO, MIL QUINIENTOS CINCO, MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO Y MIL QUINIENTOS TREINTITRÉS DEL CÓDIGO CIVIL; Y, POR ELLO DE ACUERDO AL ARTÍCULO MIL QUINIENTOS TRECE DEL ACOTADO, LA ACTORA, COMO ADQUIRIENTE, PUEDE OPTAR POR PEDIR QUE SE LE PAGUE LO QUE EL BIEN VALE DE MENOS POR RAZÓN DEL VICIO; QUE ENTONCES AL NO OBLIGARSE A ELLO A LOS DEMANDADOS, LO QUE SE ESTÁ HACIENDO ES EXONERARLOS DE SU OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO, LO QUE ESTÁ PROHIBIDO POR EL ARTÍCULO MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO DEL CÓDIGO SUSTANTIVO; Y, **B)** QUE ENTONCES AL NO ACTUAR LOS DEMANDADOS CONFORME A SUS OBLIGACIONES INCURRIERON EN ACTOS QUE SE ENCUENTRAN SANCIONADOS CON LA OBLIGACIÓN DE INDEMNIZAR AL PERJUDICADO CON ELLOS, DE ACUERDO A LOS ARTÍCULOS MIL NOVECIENTOS SESENTINUEVE, MIL NOVECIENTOS SETENTIOCHO Y MIL NOVECIENTOS OCHENTICINCO DEL

CÓDIGO MATERIAL, DADO QUE ESTABAN OBLIGADOS A ACTUAR CONFORME A LAS NORMAS DE LOS CONTRATOS CONTEMPLADOS EN LOS ARTÍCULOS MIL TRESCIENTOS SETENTITRÉS, MIL TRESCIENTOS OCHENTINUEVE Y MIL TRESCIENTOS SESENTIUNO DEL MISMO CÓDIGO;

CONSIDERANDO

PRIMERO.- QUE DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO CIENTO CUARENTA DEL CÓDIGO CIVIL, EL ACTO JURÍDICO ES LA MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD DESTINADA A CREAR, REGULAR, MODIFICAR O EXTINGUIR RELACIONES JURÍDICAS; LO QUE SIGNIFICA, DE UN LADO, QUE ES LA VOLUNTAD LA GENERADORA DEL ACTO JURÍDICO; Y, DE OTRO LADO, ATENDIENDO A QUE LAS PERSONAS POR SU PROPIA VOLUNTAD NO PUEDEN VARIAR O MODIFICAR RELACIONES O HECHOS JURÍDICOS CREADOS O DISPUESTOS POR LEY, LA VOLUNTAD A QUE SE REFIERE EL CITADO ARTÍCULO ES DE NATURALEZA PRIVADA; TAL COMO LO SEÑALA LA DOCTRINA NACIONAL AL SOSTENER "...QUE LA VOLUNTAD QUE GENERA EL ACTO JURÍDICO ES LA DE UN SUJETO QUE ACTÚA SIMPLEMENTE COMO TAL, COMO UN SUJETO DE DERECHO Y POR ESO EL ACTO JURÍDICO INCIDE SOBRE TODA CLASE DE RELACIONES JURÍDICAS SEAN PATRIMONIALES O EXTRA - PATRIMONIALES, O TRÁTESE DE DERECHOS CREDITICIOS O REALES, SUCESORIOS, DE FAMILIA O PERSONALÍSIMOS..." (FERNANDO VIDAL RAMÍREZ, TEORÍA DEL ACTO JURÍDICO, MIL NOVECIENTOS OCHENTICUATRO, PÁGINA TREINTIUNO);

SEGUNDO.- QUE POR TAL RAZÓN, LA VOLUNTAD GENERADORA DEL ACTO JURÍDICO REGULADO POR EL CÓDIGO CIVIL SE ENCUENTRA COMPRENDIDO EN EL ÁMBITO DEL DERECHO PRIVADO; EN CAMBIO, EL ACTO PRODUCTO DEL EJERCICIO DE UNA POTESTAD JURISDICCIONAL O ADMINISTRATIVA, SE ENCUENTRA COMPRENDIDO EN EL ÁMBITO DEL DERECHO PÚBLICO;

TERCERO.- QUE EN ESE SENTIDO, CUANDO LOS ARTÍCULOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTIUNO Y MIL CUATROCIENTOS NOVENTIDÓS DEL CÓDIGO MATERIAL ESTABLECEN QUE HAY LUGAR A SANEAMIENTO EN LOS CONTRATOS RELATIVOS A LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD, LA POSESIÓN O EL USO DE UN BIEN; Y QUE EN VIRTUD A ELLO EL TRANSFERENTE ESTÁ OBLIGADO A RESPONDER FRENTE AL ADQUIRIENTE POR LA EVICCIÓN, POR LOS VICIOS OCULTOS DEL BIEN O POR SUS HECHOS PROPIOS, QUE NO PERMITAN DESTINAR EL BIEN TRANSFERIDO A LA FINALIDAD PARA LA CUAL FUE ADQUIRIDO O QUE DISMINUYAN SU VALOR, LO PRESCRIBEN ASÍ DEBIDO A QUE EL CONTRATO A QUE SE REFIEREN PROVIENE DEL ACUERDO AL QUE HAN LLEGADO LA LIBRE MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD DE LAS PARTES CONTRATANTES, PERTENECIENTE AL DERECHO PRIVADO; Y, NO CUANDO HA SIDO PRODUCTO DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY; TAL COMO OCURRE EN LAS VENTAS FORZADAS PARA CUYOS CASOS EL SANEAMIENTO SE LIMITA A LA RESTITUCIÓN DEL PRECIO QUE PRODUZCA LA TRANSFERENCIA, CONFORME LO ESTABLECE TAXATIVAMENTE EL ARTÍCULO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA DEL CÓDIGO CIVIL, ESTO ES, EL ADQUIRIENTE, DE PRESENTARSE EL CASO, TIENE DERECHO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE, RESPECTO DEL SANEAMIENTO, A LA RESTITUCIÓN DEL PRECIO;

CUARTO.- QUE EN EL PRESENTE CASO, LA EMPRESA RECURRENTE

INTERPONE DEMANDA ACUMULADA DE SANEAMIENTO POR HECHO PROPIO DEL TRANSFERENTE E INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS, BASADO EN QUE EL INMUEBLE SUB-J., DE ENTONCES PROPIEDAD DE R.F.R. Y CÓNYUGE, EL CUAL ADQUIRIÓ POR REMATE PÚBLICO DEL QUINCE DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTICINCO, DERIVADO DEL PROCESO SOBRE EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA SEGUIDO POR EL ENTONCES BANCO DEL LIBERTADOR CONTRA MALTA SOCIEDAD ANÓNIMA Y LA CITADA SOCIEDAD CONYUGAL, FUE DESMANTELADO POR EL EX PROPIETARIO R.F.R., DISMINUYENDO CONSIDERABLEMENTE SU VALOR Y REDUCIENDO SUS CUALIDADES; Y LA DIRIGE CONTRA TODAS LAS PERSONAS INTERVINIENTES EN EL CITADO PROCESO EJECUTIVO; AMPARÁNDOSE EN LOS ARTÍCULOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTICINCO, MIL QUINIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS TRECE, MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO Y MIL QUINIENTOS TREINTITRÉS DEL CÓDIGO CIVIL; ASÍ COMO TAMBIÉN EN LOS ARTÍCULOS MÍ TRESCIENTOS SETENTITRES, MIL TRESCIENTOS OCHENTINUEVE, MIL NOVECIENTOS SESENTA, MIL TRESCIENTOS SESENTIUNO, MIL NOVECIENTOS SESENTINUEVE, MIL NOVECIENTOS SETENTIOCHO Y MIL NOVECIENTOS OCHENTICINCO DEL MISMO CÓDIGO; **QUINTO.-** QUE SIENDO ELLO ASÍ, RESULTA EVIDENTE LA RAZÓN POR LA CUAL TANTO EL A QUO COMO EL AD QUEM HAN INAPLICADO LOS ARTÍCULOS QUE INVOCA LA RECURRENTE, DECLARANDO LA IMPROCEDENCIA DE DICHAS PRETENSIONES; TODA VEZ QUE PROVIENIENDO ENTONCES DERECHO DE PROPIEDAD DE LA RECURRENTE DE UNA VENTA FORZADA, QUE SE ENCUENTRA COMPRENDIDA EN EL DERECHO PÚBLICO, EL ARTÍCULO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA DEL CÓDIGO MATERIAL, FACULTA, CONFORME YA SE INDICÓ, A QUE EL TRANSFERENTE, DE PRODUCIRSE EL CASO, TENGA DERECHO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE A LA RESTITUCIÓN DEL PRECIO QUE PRODUZCA LA TRANSFERENCIA DEL BIEN, PRETENSÓN QUE NO ES LA PLANTEADA; POR LO QUE LA REFERIDA INAPLICACIÓN DE NORMAS SE ENCUENTRA ARREGLADA A LEY; DEBIENDO SER EN OTRA PRETENSÓN, DISTINTA AL SANEAMIENTO, QUE LA RECURRENTE RECLAME EL PAGO DEL VALOR DE LO SUSTRÁIDO Y LA INDEMNIZACIÓN CORRESPONDIENTE, SI HUBIERE LUGAR, A LAS PERSONAS RESPONSABLES DEL HECHO; **SEXTO.-** QUE EN CONSECUENCIA Y DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO TRESCIENTOS NOVENTISIETE DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL; ESTANDO A LAS CONSIDERACIONES QUE PRECEDEN, DECLARARON **INFUNDADO** EL RECURSO DE CASACIÓN INTERPUESTO A FOJAS MIL DOSCIENTOS OCHENTISIETE; EN CONSECUENCIA **NO CASAR** LA SENTENCIA DE VISTA DE FOJAS MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO SU FECHA PRIMERO DE JULIO DEL DOS MIL DOS; **CONDENARON** AL RECURRENTE AL PAGO DE LAS COSTAS Y COSTOS DEL RECURSO ASÍ COMO LA MULTA DE DOS UNIDADES DE REFERENCIA PROCESAL; **DISPUSIERON** QUE LA PRESENTE RESOLUCIÓN SEA PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL "EL PERUANO"; EN LOS SEGUIDOS POR THE AMERICAN INVESTMENT COMPANY LIMITED CON EL BANCO DEL LIBERTADOR Y OTROS; SOBRE OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO Y OTROS; Y LOS DEVOLVIERON.