



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20833-2018
TACNA

Sumilla: *Es inviable que la Sala Superior pueda aplicar nulidad de oficio sobre un contrato que la misma entidad demandante presume como válido, pues por ello demandó rescisión y no nulidad.*

Lima, primero de octubre
de dos mil diecinueve

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

VISTA: La causa número veinte mil ochocientos treinta y tres guion dos mil dieciocho, guion Tacna; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos: Pariona Pastrana – Presidente, Arias Lazarte, Rueda Fernández, Toledo Toribio, y Bermejo Ríos; y, producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación¹ interpuesto por la demandante **Ministerio de Agricultura y Riego** mediante escrito de fecha dieciséis de mayo de dos mil diecisiete, contra la sentencia de vista² de fecha veinticuatro de abril de dos mil diecisiete, que confirmó la sentencia apelada³ de fecha veinticinco de octubre de dos mil dieciséis, que declaraba improcedente la demanda de rescisión de contrato.

II. CAUSALES DEL RECURSO

Por Auto de Calificación⁴ de fecha diecinueve de setiembre de dos mil dieciocho, se declaró procedente las siguientes causales de casación:

¹ Fojas 336 del cuaderno de casación.

² Fojas 324 del expediente principal.

³ Fojas 277 del expediente principal.

⁴ Fojas 109 del cuadernillo de casación.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20833-2018
TACNA

- a) **Infracción normativa por interpretación errónea del artículo 1370 del Código Civil.**
- b) **Infracción normativa por inaplicación del artículo 220 del Código Civil.**
- c) **Infracción normativa por vulneración al debido proceso (derecho de defensa) y a la debida motivación de las resoluciones judiciales.**
- d) **Infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado.**

III. CONSIDERANDO:

Primero: Antecedentes del proceso

A fin de contextualizar el análisis y la respuesta judicial a las causales de casación declaradas procedentes, este Supremo Colegiado considera oportuno tener como antecedentes del proceso lo siguiente:

1.1. Demanda⁵: Con escrito de fecha ocho de enero de dos mil diez, el Procurador Público a cargo de los asuntos jurídicos del Ministerio de Agricultura, interpone demanda de rescisión de contrato de compraventa contra Julián Chaparro Pacsi y Ceferina Sánchez de Chaparro con quienes se celebró el contrato de compraventa de Terrenos Eriazos N° 0008 82-99-AG-PETT de fecha trece de diciembre de dos mil; además, solicita se dejen sin efecto las posteriores transferencias, así como, se ordene la restitución al dominio del Estado de un terreno de cuatro hectáreas (4 has) y siete mil seiscientos metros cuadrados (7,600 m²) de terrenos eriazos en el sector Pampas de la Yarada y Hospicio, distrito, provincia y departamento de Tacna indebidamente transferidos a los demandados; como pretensión accesorias, pide la cancelación del asiento registral de la compraventa y de las posteriores transferencias inscritas en la Ficha N°

⁵ Obrante a fojas 32 del expediente principal.



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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 20833-2018
TACNA

13929 de la Oficina Registral de Tacna. Como fundamentos de la demanda alega lo siguiente:

- Por Resolución Suprema N° 211-76-AG de fecha dos de setiembre de mil novecientos setenta y seis, la Dirección General de Reforma Agraria se adjudicó la superficie de cincuenta y dos hectáreas (52 has) de terrenos eriazos ubicados en el sector Pampas de la Yarada y Hospicio, distrito, provincia y departamento de Tacna.
- Por Resolución Directoral N° 154-99-DRA.T de fecha dieciocho de mayo de mil novecientos noventa y nueve, la Dirección Regional de Agricultura de Tacna independizó cuatro hectáreas (4 has) y siete mil seiscientos metros cuadrados (7,600 m²) de este terreno más grande.
- Seguidamente, por Resolución Directoral N° 254-99-DRA.T de fecha veintidós de junio de mil novecientos noventa y nueve, la Dirección Regional de Agricultura Tacna adjudicó a favor de los demandados este terreno independizado, en virtud al Informe Técnico N° 072-PETT-Catastro, el cual determinó que se había cumplido el requisito establecido en el artículo 17 del Reglamento de la Ley N° 26505⁶ aprobado por Decreto Supremo N° 011-97-AG.
- Este requisito, establecía que solo los poseedores de terrenos eriazos que los hayan habilitado con anterioridad a la publicación de la Ley N° 26505 (dieciocho de julio de mil novecientos noventa y cinco) y destinados íntegramente a alguna actividad agropecuaria, pueden regularizar su situación jurídica, solicitándola a su respectiva dependencia del Ministerio de Agricultura, el que realizada la constatación correspondiente, otorga el contrato de compra venta a precio de arancel de tierras eriazas.

⁶ 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.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20833-2018
TACNA

- En razón a ello, con fecha trece de diciembre de dos mil, se formalizó tal adjudicación en favor de los demandados a través del contrato de compra venta N° 00882-AG-PETT.
- Al respecto, la demandante sostiene que tal adjudicación no debió darse y lo correcto era subastar públicamente el predio, en virtud de que los demandados no cumplieron con el requisito señalado en el artículo 17 del Reglamento de la Ley N° 26505 (no había actividad agropecuaria antes de mil novecientos noventa y cinco) es decir, el terreno fue adjudicado sin que los demandados realmente hayan tenido derecho a ello.
- Llega a tal conjetura alegando que el Informe Técnico habilitante para la adjudicación (N° 072-PETT-Catastro) consignó hechos que no correspondían a la realidad, además, según la inspección ocular de fecha ocho de febrero de dos mil dos, el cultivo predominante es el olivo con una edad promedio de menos de dos años a la fecha de inspección; la cual derivó en el Informe N° 053-2002-DRA.T.-PETT-PTVJ-A T de fecha seis de marzo de dos mil dos, donde se concluye que el estado situacional de la parcela adjudicada es que los cultivos datan apenas del año dos mil; también según el Memo N° 18-200-DRA.T./CTAR-TACNA-PETT de fecha veintisiete de enero de dos mil, el predio adjudicado (y de la mayoría de parcelas del sector Nueva Villa Los Palos) no guardan relación con la explotación económicamente activa, es decir, según la fotografía aérea efectuada por el SAN de mil novecientos noventa y siete, tal año no existió explotación económica en la zona.

1.2. Contestación de demanda⁷: Los demandados Ceferina Sánchez de Chaparro y Julian Chaparro Pacsi contestan la demanda, alegando que antes de la suscripción del contrato ya se encontraban en posesión del terreno, el cual, en un inicio carecía de agua y por eso no se podía cultivar, además tenían una vivienda rústica y realizaban actividades propias de la agricultura las cuales pueden

⁷ Obrante a fojas 97 del expediente principal.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20833-2018
TACNA

acreditarse con el pago de los impuestos respectivos y certificados de posesión entre otros. Por otro lado, refieren que en el contrato objeto de litis, no existe ninguna cláusula que haga factible la rescisión contractual; y, la norma no es enfática en exigir la exigencia de la posesión antes del año mil novecientos noventa y cinco, pues su redacción se utiliza la palabra “pueden” y no “deben”, también, dicen que de existir algún informe técnico irregular no es responsabilidad de los administrados, y la fotografía aérea no puede desvirtuar acciones posesorias concretas que si existieron, las cuales vienen ejerciendo sobre tal predio, desde el año mil novecientos noventa y dos.

1.3. Sentencia de primera instancia⁸: Mediante resolución número veintiocho de fecha veinticinco de octubre de dos mil dieciséis, el Tercer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Tacna, declaró improcedente la demanda, por considerar que existiría falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio, pues la rescisión opera solo por mandato de ley, en los casos de venta de bien ajeno, lesión, y compra venta sobre medida, y el presente caso, donde se señala que el Ministerio de Agricultura habría sido sorprendida para favorecer a los demandados con una adjudicación directa cuando el predio debió ser subastado, no tiene vinculación con alguno de los supuestos de rescisión señalados en la ley. Además, para el Juzgado, el engaño que se habría efectuado en la venta se encuentra en la categoría de dolo, que a tenor del artículo 210 del Código Civil, es causa de anulación del acto jurídico.

1.4. Sentencia de Vista⁹: Mediante resolución número treinta y cinco, de fecha veinticuatro de abril de dos mil diecisiete, la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Tacna resolvió confirmar la sentencia apelada, ratificando la falta de conexión lógica entre lo que se pide y las razones por las cuales se pide, pues no sería posible pronunciarse sobre la rescisión de un contrato cuando se han alegado razones conducentes a la nulidad, no del mismo contrato, sino del acto administrativo que le sirve de sustento, tampoco resulta posible aplicar el derecho que corresponde al hecho alegado cuando no se atacó el acto realmente

⁸ Obrante a fojas 277 del expediente principal.

⁹ Obrante a fojas 655 del expediente principal.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20833-2018
TACNA

afectado por la causal de nulidad invocada. La Sala Superior tomó en consideración que previamente a la celebración del contrato que se pretende rescindir la Dirección Regional de Agricultura de Tacna expidió la Resolución Directoral N° 254-99-DRA.T la cual fue resultado de l expediente administrativo N° 0057-99 cuyo efecto fue la decisión de adjudicar un terreno eriazo a los demandados; entonces, pese haber advertido irregularidades que dieron lugar a la expedición de tal resolución directoral, la entidad demandó la rescisión del contrato, lo cual resulta incongruente primero porque se alegó causales de nulidad y no de rescisión; segundo, se atacó el contrato de compraventa por hechos que inciden directamente sobre la validez del procedimiento administrativo sin haber formulado pretensión alguna contra tal acto; es decir, no se está atacando el procedimiento administrativo que culminó con el contrato, pero se alegan causales que afectan la validez del procedimiento administrativo, lo cual determina la falta de conexión lógica.

Segundo: Delimitación de la controversia

En el presente proceso, el Ministerio de Agricultura y Riego, pretende, se declare la rescisión de un contrato de compra venta de terreno eriazo celebrado con los demandados, además pretende que se deje sin efecto las posteriores transferencias y la restitución al dominio del Estado un terreno eriazo que había sido transferido en favor de los demandados.

Tercero: Análisis de las causales

Habiéndose declarado procedente el recurso de casación, por las causales de infracción normativa material y procesal, en primer término, debe dilucidarse las causales de infracción normativa procesal, por cuanto, en caso se declare fundada por dichas causales, carecería de objeto emitir pronunciamiento respecto de las otras causales de derecho sustantivo.

3.1. Análisis de la causal procesal de infracción normativa por vulneración al debido proceso (derecho de defensa) y a la debida motivación de las resoluciones judiciales y, análisis de la causal excepcional de



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20833-2018
TACNA

infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado.

- 3.1.1.** Para la parte recurrente, la Sentencia de Vista a inobservado lo dispuesto en el inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil puesto que incurre en una indebida motivación, enervando los efectos de las normas que regulan la rescisión y la nulidad, conllevando a la afectación del derecho al debido proceso del Ministerio de Agricultura. En el mismo sentido, la causal excepcional declarada procedente en el auto calificadorio hace alusión al derecho a la debida motivación y el debido proceso.
- 3.1.2.** Sobre el particular, se debe recordar que el derecho al debido proceso, se encuentra previsto en el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, el cual comprende, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho de los jueces y tribunales, y exige que las sentencias expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, ello en concordancia con el artículo 139 inciso 5 de la glosada Carta Política.
- 3.1.3.** Al respecto, se debe observar que la motivación de las resoluciones judiciales constituye no solo un principio de orden constitucional, sino de orden legal, pues ha sido recogido en el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, así como en **el inciso 6 del artículo 50** e incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil, el cual constituye también una garantía para el justiciable, mediante la cual, se puede comprobar que la solución del caso en concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del Juez, por lo que una resolución que carezca de motivación suficiente no solo vulnera las normas legales citadas, sino también los principios constitucionales señalados.
- 3.1.4.** Por tal razón, en los Expedientes N° 04298-2012-PA/TC y N° 03943-2006-PA/TC, el Tribunal Constitucional sostuvo que el contenido



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20833-2018
TACNA

constitucionalmente garantizado de este derecho queda delimitado en los siguientes supuestos: a) Inexistencia de motivación o motivación aparente; b) falta de motivación interna del razonamiento; c) deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas; d) la motivación insuficiente; y, e) la motivación sustancialmente incongruente.

- 3.1.5.** De la revisión de la sentencia expedida por la Sala Superior, donde se resolvió confirmar la improcedencia de la demanda por falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio, se puede disgregar, que tal fallo se sustentó en el hecho de que el Ministerio de Agricultura y Riego no planteó su pretensión de manera congruente con los hechos ocurridos, ya que por un lado demandó rescisión de contrato alegando causas de nulidad; y por el otro, denuncia irregularidades en el trámite de un procedimiento administrativo, pero aun así no plantea la nulidad de tal acto (Resolución Directoral N° 254-99-DRA.T) de manera que para la instancia de mérito lo único que corresponde es declarar improcedente la demanda en atención a la falta de congruencia.
- 3.1.6.** En tal sentido, ello demuestra que la motivación de la sentencia de vista ha sido suficiente y completa, pues la Sala Superior se ha manifestado utilizando la facultad prevista en el artículo 121 del Código Procesal Civil que le permite pronunciarse en decisión expresa, precisa y motivada sobre la cuestión controvertida o la validez de la relación procesal, la cual en este caso consideró viciada, por haberse configurado uno de los supuestos de improcedencia de la demanda previsto en el artículo 427 del Código Procesal Civil.
- 3.1.7.** Además, en la dicha de sentencia se dio respuesta a lo que fue materia de agravio, se valoró de los medios probatorios pertinentes, y la validez de la subsunción realizada, la cual es concordante con un discurso narrativo de los hechos y las leyes aplicables al caso. Teniendo en cuenta todo ello no se evidencia algún vicio en la motivación en este punto.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20833-2018
TACNA

3.1.8. Por otro lado, tampoco se denota que el trámite del proceso se haya desviado de lo exigido por ley, pues se respetó el contradictorio, las etapas respectivas, la pluralidad de instancias y todas las garantías mínimas inherentes a un proceso justo. No hay por tanto, alguna denuncia específica por parte de la recurrente en este aspecto, pues en la realidad lo que cuestiona tal entidad impugnante es el criterio asumido por las instancias de mérito, asunto que no es causal de indebida motivación y menos aún de afectación a la garantía al debido proceso.

3.1.9. Finalmente, en cuanto a la procedencia excepcional del recurso de casación (artículo 392-A del Código Procesal Civil), este Supremo Tribunal considera que en este caso, tampoco hay otros supuestos que ameriten casar la sentencia de vista por vulneración al debido proceso o debida motivación, pues de la revisión de los actuados y lo resuelto por la instancia de mérito, no encontramos indicios de ello, en consecuencia, ambas causales procesales devienen en *infundadas*.

3.2. Análisis de la causal material de infracción normativa por interpretación errónea del artículo 1370 del Código Civil.

3.2.1. Debe tenerse presente, que se denuncia interpretación errónea cuando el Juez ha elegido la norma pertinente, pero se ha equivocado sobre su significado, y por una interpretación defectuosa le da un sentido o alcance que no tiene. Es decir, el órgano jurisdiccional tiene que decidir cuál es el sentido de la norma, definiendo la única forma de aplicarla con rectitud, estableciendo su sentido sin desviaciones o errores, y cuando se incurre en ellos, la casación busca corregirlos.

3.2.2. Según el artículo 1370 del Código Civil, la rescisión es un supuesto de ineficacia contractual (porque incide en el contrato) apartándola de la categoría de invalidez del acto jurídico al establecer que: *“la rescisión deja sin efecto un contrato por causal existente al momento de su celebración”*.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20833-2018
TACNA

No obstante, es debido al momento de la configuración del vicio que existen posiciones divergentes en la doctrina sobre la naturaleza de la rescisión, nuestro ordenamiento civil considera, que sin perjuicio del momento en que se produce el vicio o causal de rescisión, tal vicio no incide en la estructura del contrato.

- 3.2.3.** Analizando las causales de rescisión que regula nuestro ordenamiento civil: i) por lesión (artículos 1447 y siguientes); ii) por venta de bien ajeno (artículos 1539 y siguientes); y, iii) en la compra venta sobre medida (artículos 1575 y siguientes), podemos deducir que en ninguna de ellas el vicio es estructural sino que es un vicio que afecta la parte dinámica del contrato, en la medida que el contrato estaría siendo empleado para obtener un resultado injusto o contrario al derecho (aspecto dinámico), lo que afectaría la eficacia del contrato, ya que el derecho no permitiría que dicho contrato –aunque válidamente estructurado- pueda seguir produciendo efectos cuando vulnere vectores supremos de equidad negocial.
- 3.2.4.** La parte recurrente argumenta que tanto la Sala Superior y el Juzgado de primera instancia, han equivocado su razonamiento estableciendo restricciones o limitaciones a la figura civil de rescisión las cuales no están establecidas en ninguna norma material y no se ha tenido en cuenta que se trata de un bien que proviene del Estado.
- 3.2.5.** En el presente caso, el Ministerio de Agricultura y Riego, demandó la rescisión del contrato de Compra Venta de Terrenos Eriazos N° 000882-99-AG-PETT de fecha trece de diciembre de dos mil, por considerar que los demandados Julián Chaparro Pacsi y Ceferina Sánchez de Chaparro no cumplían con el requisito previsto en el artículo 17 del Reglamento de la Ley N° 26505 aprobado por Decreto Supremo N° 011-97 -AG, es decir no tenían el terreno eriazo -a ser adjudicado- debidamente habilitado para



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20833-2018
TACNA

actividad agropecuaria con anterioridad a la publicación de la Ley N° 26505 (dieciocho de julio de mil novecientos noventa y cinco).

3.2.6. La respuesta del órgano jurisdiccional ante tal pretensión, fue declarar la improcedencia de la demanda, no solo porque los hechos narrados no subsumen en ninguno de los supuestos de rescisión previstos en el ordenamiento civil, sino también porque para sustentar su demanda se invocó irregularidades dentro del procedimiento de adjudicación; sin embargo, en ningún momento cuestionó la validez de tal acto administrativo.

3.2.7. Esto evidencia, que no hubo interpretación errónea por parte de la Sentencia de Vista, pues no se verifica que la norma pertinente haya sido apartada de su real sentido, por el contrario, de su correcto análisis se pudo determinar que los hechos argumentados no califican como causal de rescisión, por ello se declaró la improcedencia de la demandada, razón por lo cual dicha causal deviene en *infundada*.

3.3. Análisis de la causal material de infracción normativa por inaplicación del artículo 220 del Código Civil.

3.3.1. La causal de inaplicación se presenta, cuando el Juez comprueba circunstancias que son supuesto obligado de la aplicación de una norma determinada, no obstante lo cual, no la aplica. Para la parte recurrente, las instancias de mérito debieron hacer uso de su facultad de declarar de oficio la nulidad, al haberse comprobado la existencia de vicios en la celebración del contrato de compra venta.

3.3.2. Al respecto, consideramos que la denuncia por inaplicación del artículo 220 del Código Civil en realidad es contradictoria con el petitorio de la demanda. En efecto, no se puede pretender la nulidad de un contrato en un proceso en el que se demandó la rescisión del mismo. Ello obedece a que



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20833-2018
TACNA

la rescisión supone la existencia de un contrato estructuralmente válido; mientras que la nulidad del acto jurídico supone defectos en su estructura que lo hace inválido, por carecer de algún elemento, presupuesto, requisito, o por atentar contra normas imperativas, orden público o buenas costumbres.

3.3.3. Por tanto, era inviable que la Sala Superior haya podido aplicar nulidad de oficio sobre un contrato que la misma entidad demandante presume como válido, pues por ello demandó rescisión y no nulidad; siendo este el caso se hace evidente la contracción de la causal denunciada con el petitorio de la demanda.

3.3.4. Sin perjuicio de ello, debe tenerse en cuenta que la Sentencia de Vista contiene un pronunciamiento inhibitorio, que se limitó a declarar improcedente la demanda por falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio; por tanto, el cuestionamiento que pudiera hacerse sobre ella debió referirse a si el carácter inhibitorio debía o no mantenerse, no siendo adecuado alegar si en el acto jurídico cuya rescisión se demanda subsiste alguna causal de nulidad manifiesta o virtual.

3.3.5. En dicho contexto, los argumentos vertidos en el recurso de casación no desvirtúan lo resuelto por la Sala Superior, en vista de que la norma invocada no era pertinente de aplicar, razón por la cual, dicha infracción material deviene en **infundada**.

IV. DECISIÓN:

Por tales consideraciones y en atención a lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **Ministerio de Agricultura y Riego** mediante escrito de fecha dieciséis de mayo de dos mil diecisiete; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veinticuatro de abril de dos mil diecisiete; en los



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

SENTENCIA
CASACIÓN N° 20833-2018
TACNA

seguidos por la parte recurrente contra Julian Chaparro Pacsi y otra, sobre rescisión de contrato: **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano” conforme a ley; y los devolvieron: Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Arias Lazarte.-**

S.S.

PARIONA PASTRANA

ARIAS LAZARTE

RUEDA FERNÁNDEZ

TOLEDO TORIBIO

BUSTAMANTE ZEGARRA

Oup/Pvs