



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2249-2014  
LIMA  
SANEAMIENTO POR EVICCIÓN**

**SUMILLA:** El principio del debido proceso contiene el derecho a la motivación escrita de las resoluciones que garantiza al justiciable el derecho de obtener de los órganos jurisdiccionales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos. La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú garantiza que los Jueces cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan expresen el proceso lógico que los ha llevado a decidir la controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley, pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del Derecho de Defensa.

Lima, veinte de julio  
de dos mil quince.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número dos mil doscientos cuarenta y nueve – dos mil catorce, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia. -----

**MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación de fojas mil ciento noventa y cuatro interpuesto por el Banco de la Nación contra la sentencia de vista de fojas mil ciento veintiséis, de fecha cinco de marzo de dos mil catorce, la misma que confirma la sentencia apelada de fojas mil dos, de fecha veintiséis de abril de dos mil trece que declaró fundada la demanda sobre saneamiento por evicción, disponiendo que el Banco recurrente restituya a favor de la demandante Corporación Lindley Sociedad Anónima (antes Corporación José R. Lindley Sociedad Anónima) el precio que pagó por el inmueble ubicado en la manzana B, lote número diez, Zona Industrial del distrito de San Juan de Miraflores.-----

**FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO:**  
El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha veintiuno de octubre de dos mil catorce que corre a fojas cuarenta y tres del



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2249-2014  
LIMA  
SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

cuadernillo formado en este Supremo Tribunal por la causal prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil a través del cual se denuncia la **infracción normativa de derecho procesal e infracción normativa de derecho material** de las siguientes normas: **artículo 139 incisos 3) y 14) de la Constitución Política del Perú y artículos 1485, 1488, 1490, 1491 y 1495 del Código Civil**, señalando que la sentencia impugnada ha inaplicado lo dispuesto en las citadas normas que establecen con certeza que la obligación de saneamiento corresponde al “transferente”, debiendo considerarse que el Banco de la Nación no es transferente ni vendió la propiedad del inmueble *sub litis*, sino que actuó como entidad recaudadora; se indica también, que en la sentencia se le habría privado del Derecho de Defensa y el Debido Proceso, principios consagrados en las normas fundamentales antes mencionadas. -----

**CONSIDERANDO:** -----

**PRIMERO:** Que, previamente a la absolución del recurso de casación es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que mediante escrito de fojas noventa y ocho, Corporación José R. Lindley Sociedad Anónima interpone demanda de saneamiento por evicción contra el Banco de la Nación, solicitando que la referida entidad financiera cumpla con restituirle el precio pagado por el inmueble ubicado en la manzana “B” lote número diez de la Zona Industrial del distrito de San Juan de Miraflores, inscrito en la Ficha número 206844 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; cuyo valor de restitución al treinta de mayo de dos mil tres representa la suma de trescientos noventa y siete mil veinticuatro nuevos soles con cuarenta céntimos (S/.397,024.40), el mismo que deberá calcularse al día en que efectivamente sea pagado por el demandado, conforme a lo dispuesto por el artículo 1236 del Código Civil. Refiere que el veinticuatro de febrero de mil novecientos ochenta y tres, el Ejecutor Coactivo del Banco de la Nación efectuó el remate del referido predio, siéndole adjudicado a Inmobiliaria Lintab Sociedad Anónima, según Escritura Pública de fecha dieciocho de abril de mil novecientos ochenta y cinco; posteriormente la referida Inmobiliaria en fecha uno de julio de mil novecientos ochenta y cinco otorga en venta el citado bien a



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2249-2014  
LIMA  
SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

José R. Lindley e Hijos Sociedad Anónima y esta última a Construcciones e Inversiones Alpama Sociedad Anónima mediante Escritura Pública de fecha veintisiete de noviembre de mil novecientos noventa y seis, debiendo precisarse que con fecha uno de abril de mil novecientos ochenta y siete, Inmobiliaria Lintab Sociedad Anónima y José R. Lindley e hijos Sociedad Anónima se fusionaron bajo la denominación de Corporación José R. Lindley Sociedad Anónima. Que el once de marzo de mil novecientos ochenta y siete José Zorrilla Luyo interpuso demanda contra Inmobiliaria Lintab Sociedad Anónima, José R. Lindley e Hijos Sociedad Anónima y el Banco de la Nación, pretendiendo la nulidad del acto jurídico de transferencia efectuado por el Banco de la Nación a favor de Inmobiliaria Lintab Sociedad Anónima, así como del posterior contrato de compraventa de ésta a favor de José R. Lindley e Hijos Sociedad Anónima. Dicho proceso concluyó declarándose fundada la demanda, en consecuencia, nulas dichas transferencias. Que al celebrar José R. Lindley e Hijos Sociedad Anónima el contrato de compraventa con Construcciones e Inversiones Alpama Sociedad Anónima en fecha veintisiete de noviembre de mil novecientos noventa y seis, en él se consignó que de declararse la nulidad del título por el cual dicha empresa había adquirido el dominio del inmueble que transfería, ésta quedaba obligada al saneamiento de ley, lo que se ha realizado al liberarse a Construcciones e Inversiones Alpama Sociedad Anónima del pago del precio de venta; por lo que es Corporación José R. Lindley Sociedad Anónima la que ha asumido la pérdida por la evicción ocurrida en el proceso seguido por José Zorrilla Luyo. Que al haber sido el Banco de la Nación a través de su Ejecutor Coactivo quien realizó la adjudicación en remate público del inmueble del que se les ha eviccionado, percibiendo el precio pagado por tal transferencia, corresponde a dicha institución restituirles dicho precio. -

**SEGUNDO:** Que, luego de admitida la demanda y corrido el traslado de ley, por escrito de fojas ciento sesenta y cinco, el Banco de la Nación contesta la demanda argumentando fundamentalmente lo siguiente: i) El Ejecutor Coactivo del Banco de la Nación realizó el remate del inmueble por encargo de la Dirección de Contribuciones (hoy SUNAT) y no como supone el actor que el Banco ha sido la entidad acotadora; por tanto, la demanda no ha debido dirigirse contra el Banco de la Nación ya que solo



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2249-2014  
LIMA  
SANEAMIENTO POR EVICCIÓN**

actuó como ente recaudador y no como ente administrador dado que su Ley Orgánica no le otorgaba facultades coactivas; y ii) Cuando el Ejecutor Coactivo realizó el remate lo hizo al amparo de lo dispuesto por el artículo 1 del Decreto Ley número 17355, de cuyo texto se aprecia que el Banco recurrente no tiene facultades coactivas para que a su nombre se pueda ejercer función coactiva; además el Ejecutor Coactivo nombrado por el Banco de la Nación actuaba solo cuando el obligado no pagaba la deuda requerida por la entidad acotadora y previa notificación de apercibimiento de pago procedía a embargar y disponer la tasación y remate de los bienes del deudor y solo la entidad encargada de la acotación podía suspender la medida coactiva, bajo ciertas reglas que la norma establece. -----

**TERCERO:** Que por su parte, la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (en adelante Sunat) mediante escrito de fojas quinientos noventa y tres contesta la demanda señalando esencialmente lo siguiente: **i)** El Banco de la Nación ha reconocido haber entregado el precio del bien rematado a las cuentas del Tesoro Público, perteneciente al Ministerio de Economía y Finanzas, no habiendo podido haberse configurado traslación de fondos de la Dirección General de Contribuciones de la Sunat; por tanto cualquier alusión a la Sunat en relación a dicho tema resulta absurdo, ya que la Sunat es un organismo recaudador; y **ii)** Que es falso que el Banco de la Nación no ejercía funciones de cobranza coactiva dado que existe base legal que determina que sí ejercía funciones de recaudación y cobranza coactiva al momento en que sucedieron los hechos que corrobora responsabilidad del Ejecutor Coactivo del Banco de la Nación en el procedimiento de cobranza coactiva. -----

**CUARTO:** Que, tramitado el presente proceso por los cauces que a su naturaleza corresponde, el Séptimo Juzgado Civil de Lima mediante sentencia de fecha veintiseis de abril de dos mil trece declara fundada la demanda. De los fundamentos de dicha sentencia se extrae esencialmente que el *A quo* ha establecido: **a)** Que, con el Testimonio de Escritura Pública de fecha dieciocho de mayo de mil novecientos ochenta y cinco fruto del remate público que originó el proceso coactivo seguido por el Banco de la Nación contra Industrial Plástico El Dorado Sociedad Anónima y otros sobre pago de impuestos, el Ejecutor Coactivo del Banco de la Nación formaliza la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2249-2014  
LIMA  
SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

traslación de dominio a favor de Lintab Sociedad Anónima (después fusionada con la demandante) respecto del inmueble ubicado en la manzana "B" Lote número diez de la Zona Industrial del distrito de San Juan de Miraflores; **b)** Que, con el Testimonio de Escritura Pública de fecha uno de julio de mil novecientos ochenta y cinco se acredita que Inmobiliaria Lintab Sociedad Anónima transfirió el referido inmueble a José R. Lindley e Hijos Sociedad Anónima y ésta a su vez lo transfirió a Construcciones e Inversiones Alpama Sociedad Anónima, por Escritura Pública de fecha veintisiete de noviembre de mil novecientos noventa y seis, ratificada por Escritura Pública del trece de mayo de mil novecientos noventa y siete, la que se celebró bajo compromiso de saneamiento por evicción, al conocerse que sobre el bien existía medida cautelar de inscripción de nulidad y la de sus antecedentes, hecho que se ejecutó como alega la actora; **c)** Que sin embargo, en el proceso de nulidad de acto jurídico iniciado por José Zorrilla Luyo los aludidos actos de compraventa han sido declarados nulos, por haberse producido el remate sobre un bien ajeno, esto es que no pertenecía a la ejecutada Industrial Plásticos El Dorado Sociedad Anónima, sino a José Zorrilla Luyo, con lo cual se ha privado totalmente del Derecho de Propiedad a su adquirente Inmobiliaria Lintab Sociedad Anónima; y **d)** Que siendo así, se ha producido la evicción en virtud de resolución judicial, con obligación de saneamiento en la vendedora Banco de la Nación, al amparo del artículo 1491 del Código Civil, no obstante negar ésta su calidad de tal al invocar que actuó solo en calidad de entidad recaudadora; no existiendo en autos prueba alguna de ello, que no sea que actuó como parte demandante en tal proceso coactivo que generó el remate con consecuente adjudicación del bien a favor de Inmobiliaria Lintab Sociedad Anónima, quien le pagó el precio total; por tanto el Banco de la Nación es responsable de su saneamiento y así debe declararse. -----

**QUINTO:** Que, apelada que fuera la sentencia de primera instancia, la Sala Superior mediante resolución de vista de fecha cinco de marzo de dos mil trece confirma la sentencia apelada, estableciendo esencialmente lo siguiente: **a)** Señala que con la Escritura Pública de fecha dieciocho de mayo de mil novecientos ochenta y cinco, está probado que en la subasta pública de fecha veinticuatro de febrero de mil novecientos



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2249-2014  
LIMA  
SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

ochenta y tres Inmobiliaria Lintab Sociedad Anónima fusionada con la ahora demandante, se adjudicó el inmueble ubicado en la Manzana "B" Lote número diez de la Zona Industrial del distrito de San Juan de Miraflores, bien embargado dentro del proceso coactivo seguido por el Banco de la Nación contra industrial Plásticos El Dorado Sociedad Anónima y otros, sobre pago de impuestos. Además, mediante Escritura Pública de fecha uno de julio de mil novecientos ochenta y cinco, Inmobiliaria Lintab Sociedad Anónima lo transfirió a José R. Lindley e Hijos Sociedad Anónima y ésta a su vez a Construcciones e Inversiones Alpama Sociedad Anónima, por Escritura Pública de fecha veintisiete de noviembre de mil novecientos ochenta y seis; **b)** Que, también está acreditado que con sentencia de fecha treinta de noviembre de dos mil se declaró nulas las dos primeras transferencias referidas, fallo confirmado por sentencia de vista de fecha veintiocho de junio de dos mil uno y la casación de fecha veintiuno de mayo de dos mil dos que declaró no haber nulidad en la sentencia de vista; la tercera transferencia a favor de Construcciones e Inversiones Alpama Sociedad Anónima también ha seguido la misma suerte por sentencia del veintinueve de diciembre de dos mil cuatro; por consiguiente, corresponde la restitución del precio pagado por la adjudicación en remate público del inmueble *sub litis*; **c)** Que, interpretando la norma del artículo 1490 del Código Civil se aprecia que el proceso coactivo seguido por el Banco de la Nación sobre pago de tributos se embargó, remató y adjudicó un bien que no era de propiedad de los demandados tributarios, sino de un tercero ajeno, José Zorrilla Luyo, quien demandó la nulidad de la adjudicación y las posteriores compraventas; además, este proceso coactivo fue seguido sin haberse notificado válidamente a todos los demandados; por lo que la Tercera Sala Civil declaró nulo todo lo actuado hasta el estado de notificarse a todos los demandados; y **d)** Que, el obligado a la devolución del precio pagado por el transferente no es en esencia un solo sujeto, sino que dependerá del momento en que se exige el derecho al saneamiento, pudiendo ser los obligados la autoridad que efectúa la venta forzada, el acreedor ejecutante y/o el deudor ejecutado. En el caso de autos se aprecia *prima facie* que el obligado es el Banco de la Nación, dado que fue a quien se le entregó la suma de dinero producto del remate; ergo, es este



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2249-2014  
LIMA  
SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

quien debe restituir a favor del demandante el precio que pagó por la adjudicación del inmueble en subasta pública. -----

**SEXTO**: Que, el Principio del Debido Proceso contiene el Derecho a la Motivación Escrita de las Resoluciones que garantiza al justiciable el derecho de obtener de los órganos jurisdiccionales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos. La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú garantiza que los Jueces cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan expresen el proceso lógico que los ha llevado a decidir la controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley, pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del Derecho de Defensa. ----

**SÉTIMO**: Que, por otro lado, cabe destacar que en materia de casación es factible ejercer el control casatorio de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si en ellas se ha infringido o no las normas que garantizan el Derecho al Debido Proceso, tomándose en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial. -----

**OCTAVO**: Que, en lo que corresponde al asunto materia de controversia, es menester precisar que según lo prevé el artículo 1491 del Código Civil se debe el saneamiento por evicción cuando el adquirente es privado total o parcialmente del Derecho a la Propiedad, uso o posesión de un bien en virtud de resolución judicial o administrativa firme y por razón de un derecho de tercero, anterior a la transferencia. -----

**NOVENO**: Que, de los fundamentos que sirven de sustento al recurso de casación, se aprecia que la parte recurrente denuncia, entre otros, que la Sala Superior ha inaplicado lo dispuesto en las normas materiales declaradas procedentes que establecen con certeza que la obligación de saneamiento corresponde al "transferente", debiendo considerarse que el Banco de la Nación no es transferente ni vendió la propiedad del inmueble *sub litis*, sino que actuó como entidad recaudadora.-

**DÉCIMO**: Que, en efecto, analizada la sentencia de vista materia del presente recurso de casación, se aprecia que la Sala Superior en aplicación del artículo 1490 del



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2249-2014  
LIMA  
SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

Código Civil ha considerado al Banco de la Nación como la entidad transferente y por tanto obligada al saneamiento por evicción a favor de la demandante, sin haber analizado los alcances del Decreto Ley número 17355 así como de lo dispuesto en la Ley Orgánica del Banco de la Nación contenido en el Decreto Legislativo número 199 vigentes a la fecha de ocurridos los hechos materia del proceso coactivo, así como del posterior remate del predio *sub materia*, a los efectos de determinar si dicha entidad bancaria a dicha fecha ejercía de manera cierta e indubitable la función de ente recaudador o en su caso de cobrador coactivo y si en tales supuestos corresponde o no comprenderlo dentro del concepto de entidad transferente del saneamiento por evicción a que se contraen los artículos 1484 al 1502 del Código Civil. -----

**DÉCIMO PRIMERO:** Que, por lo anteriormente expuesto, se puede advertir que estamos ante una sentencia incongruente, debido a que la sentencia de vista recurrida arriba a una conclusión aparente al fundamentar su decisorio en hechos que no han sido debidamente analizados, resultando imposible su análisis en esta sede casatoria en atención a la naturaleza y fines del recurso de casación. En consecuencia, se afecta el Derecho de Defensa de la parte demandada además el Derecho a un Debido Proceso, tal como se ha expuesto en los considerandos precedentes.-----

**DÉCIMO SEGUNDO:** Que, si bien el inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil dispone que cuando se declare fundado el recurso de casación por infracción normativa material esta Sala de Casación debe resolver la causa sin devolverla a la instancia inferior, sin embargo, el reenvío se impone en el caso de autos en virtud a las razones expresadas en los considerandos precedentes dado que la Sala Superior no ha cumplido con efectuar una motivación suficiente y adecuada a los hechos materia de demanda a fin de verificar de manera fehaciente si a la demandada le corresponde o no restituir el precio de venta del bien inmueble *sub litis*. En ese sentido, no resulta factible resolver el conflicto de intereses, sino que en atención al Principio de la Instancia Plural consagrado por el inciso 6 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú y en aplicación de lo dispuesto por los artículos 122 incisos 3 y 4 y 176 último párrafo del Código Procesal Civil, debe devolverse el





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2249-2014  
LIMA  
SANEAMIENTO POR EVICCIÓN**

proceso a la instancia superior a fin de que tomando en cuenta las consideraciones de esta sentencia, emita nueva decisión. -----

Por estas consideraciones, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación mil ciento noventa y cuatro interpuesto por el Banco de la Nación; **CASARON** la sentencia de vista de fojas mil ciento veintiséis, de fecha cinco de marzo de dos mil catorce expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Lima; en consecuencia **NULA** la misma; **ORDENARON** el reenvío excepcional de los autos a la Sala Superior con el objeto que emita nueva decisión, en mérito a lo actuado y el derecho, debiendo tener en cuenta los fundamentos de esta sentencia; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Corporación Lindley Sociedad Anónima (antes Corporación José R. Lindley Sociedad Anónima) con el Banco de la Nación y otro, sobre Saneamiento por Evicción; y los devolvieron. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.

**S.S.**

**MENDOZA RAMÍREZ**

**HUAMANÍ LLAMAS**

**MARTÍNEZ MARAVI**

**CABELLO MATAMALA**

**MIRANDA MOLINA**

*Cfrr/jgi/Rpn*

SE PUBLICO CONFORME A LEY

-----  
Dr. Carlos Bernabé Salgado  
Secretario (e)  
Sala Civil Transitoria  
CORTE SUPREMA

11 DIC 2015