



## AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO

**CAS. NRO. 3977-2008.  
CONO NORTE**

Lima, diecisiete de octubre del dos mil ocho.

**VISTOS;** el recurso de casación interpuesto por la demandada Inmobiliaria Constructora Los Edificadores Sociedad Anónima; verificados los requisitos de formalidad previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil y de fondo del artículo 388 inciso 1° del mismo Código y

**ATENDIENDO:** -----

**PRIMERO.-** La recurrente invoca los incisos 2° y 3° del artículo 386 del Código Procesal Civil y expone que sobre determinada parcela del ex fundo Naranjal CAU Virgen del Rosario Limitada número setenta y siete ha desarrollado el Programa de Vivienda Urbanización Residencial “Manzanares”, y vendió a Julio Martín Nuñuri Chuquitaype el lote diecinueve de la manzana B, según consta en documento privado y fundamentando sus denuncias señala: **a)** Que los contratos se rigen por el principio “pacta sunt servanta” y la venta se hizo sin independización y con reserva de dominio, y que sólo podrá ser perfeccionada después obtenida la habilitación urbana; que la sentencia de vista hace referencia al artículo 1362 del Código Civil y ha ignorado lo pactado. Que el artículo 949 del Código Civil establece que la sola obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor propietario de él, salvo pacto en contrario; que los 1354 y 1356 y 1361 del mismo Código regulan los alcances de la libertad de contratación, y no se han tomado en cuenta las cláusulas contractuales acordadas por la partes; y **b)** Contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, porque la sentencia de vista no señala en forma expresa la ley aplicable, con razonamiento jurídico, y existe una deficiencia en los fundamentos que sustentan su decisión, incurriendo en una motivación aparente o una motivación defectuosa. -----

**SEGUNDO.-** Que los cargos reseñados como **a)** en el considerando anterior, inciden en la falta de valoración de las cláusulas del contrato



## AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO

**CAS. NRO. 3977-2008.  
CONO NORTE**

celebrado entre las partes, las que no es posible revisar en casación, por ser normas privadas, y mediante este recurso extraordinario sólo corresponde el examen de normas legales, en virtud de su finalidad nomofiláctica, por lo que no se satisface el requisito de procedencia. -----

**TERCERO.**- La sentencia de vista se sustenta en el artículo 1362 del Código Civil, como bien señala la recurrente, cuya aplicación no se objeta y que por tanto se acepta, y señala en el apartado 3.1 que no se controvierte la obligación de otorgar la formalidad de escritura pública, sino la existencia y eventual cumplimiento de la condición invocada por la parte demandada para dicho otorgamiento, y en los considerandos siguientes fundamenta adecuadamente su decisión, por lo que los cargos del *error in procedendo*, no se acreditan, amen que la recurrente no precisa la norma procesal de orden público que se habría infringido. Es necesario hacer presente que es contradictorio aducir motivación aparente y motivación defectuosa. -----

En consecuencia, en conformidad con el artículo 392 del Código Procesal Civil: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación de fojas ciento setentiseis por la Inmobiliaria Constructora Los Edificadores Sociedad Anónima; en los seguidos por don Antero Eduardo López Chuquitaype apoderado de don Julio Martín Nuñuri Chuquitaype sobre otorgamiento de escritura pública; **CONDENARON** a la parte recurrente al pago de una multa de tres Unidades de Referencia Procesal por la tramitación del recurso, conforme al artículo 398 del citado Código; con costas y costos de este recurso; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "*El Peruano*"; bajo responsabilidad; interviniendo como Vocal Ponente el Señor Sánchez-Palacios Paiva; y los devolvieron.

SS.  
SANCHEZ- PALACIOS PAIVA  
CAROAJULCA BUSTAMANTE  
MANSILLA NOVELLA  
MIRANDA CANALES  
VALERIANO BAQUEDANO

sg