



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 608-2020
AREQUIPA
RECONOCIMIENTO DE PROPIEDAD

En el caso concreto, las resoluciones que pusieron fin a las instancias han sido emitidas consignando los fundamentos fácticos y jurídicos respectivos, de manera coherente y ordenada, todo ello en el marco de un estricto respeto al principio de independencia jurisdiccional. Razones por las cuales, no se advierte vulneración alguna del debido proceso.

Lima, nueve de junio de dos mil veintidós.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, con los expedientes acompañados; vista la causa número 608-2020, en audiencia pública virtual de la fecha, con los señores Jueces Supremos y producida la votación con arreglo a ley, emite la presente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO.

Se trata de los recursos de casación interpuestos por la **Fundación del Colegio Nuestra Señora del Rosario**, obrante en folios mil ciento cincuenta y cinco; y por **Carmen Lourdes Mares de Revilla**, obrante en folios mil doscientos quince, contra la sentencia de vista de fecha diez de octubre de dos mil diecinueve obrante a folios diez de octubre de dos mil diecinueve obrante a folios mil doscientos once, que **confirma** la sentencia apelada, de fecha treinta y uno de enero de dos mil dieciséis obrante a folios novecientos cincuenta y cinco, en cuanto declara **infundada** la demanda (pretensión principal); la **revoca** en el extremo que declara infundada la pretensión subordinada; **reformándola** declara **fundada** esta pretensión; en los seguidos por Carmen Lourdes Mares de Revilla contra Junta Administradora de la Fundación del Colegio Nuestra Señora del Rosario y otros, sobre reconocimiento de propiedad.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 608-2020
AREQUIPA
RECONOCIMIENTO DE PROPIEDAD

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Esta Sala Suprema, mediante resoluciones de fecha diecisiete de agosto de dos mil veinte obrantes en folios ciento seis y ciento trece, respectivamente, del presente cuadernillo, ha declarado procedentes ambos recursos de casación por las siguientes causales:

I.- Recurso de Carmen Lourdes Mares de Revilla: A) Infracción normativa del inciso 3 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú: refiere que se ha violado el debido proceso, el cual afecta el principio de congruencia procesal, en tanto la Sala Superior en forma separada hizo el análisis del documento que contiene el contrato “preparatorio”, sin analizar en forma conjunta con las demás pruebas aportadas, incurriendo en hacer el análisis compartido; por lo que, existe incongruencia procesal, lo congruente debió ser que el documento que contiene el contrato, se analice en forma conjunta con los otros medios de prueba. Se ha incurrido en error de calificación de un documento (contrato), al sostener que se trata de un contrato preparatorio, cuando correspondía calificarse como un contrato definitivo, porque se fijó el precio, el bien y las condiciones, incluso de la entrega de las tiendas, porque no falta indicar nada en dicho documento sobre la venta de los stands. Se ha ponderado el documento denominado “contrato preparatorio” fuera de un contexto de hechos y circunstancias informales promovidos por la fundación demandada. Precisa que, en la parte expositiva y considerativa de la sentencia, se admiten todos los hechos en la forma como se han realizado las construcciones, las compras, la ilegalidad de la fundación, que carecía de inscripción registral de sus directivos, sin autorización del CONSUF, sin tener licencias de construcción, tanto las pruebas materiales (existencia del centro comercial) como las pruebas documentales, demuestran la intención



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 608-2020
AREQUIPA
RECONOCIMIENTO DE PROPIEDAD

y voluntad expresa de la fundación para vender un terreno del antiguo colegio y construir sobre ese terreno un gran centro comercial al que denominaron Mega Plaza El Rosario, es así que con los ingresos provenientes de las tiendas o stands, la fundación adquirió un terreno sobre el que se construirá el nuevo colegio, lo que acredita el aprovechamiento del dinero pagado por la recurrente en favor de la Fundación. Agrega que la Fundación por unanimidad autorizó a CODELSA para que inicie el proyecto de construcción del nuevo colegio y posteriormente mediante actas del dos y veintidós de octubre de dos mil veintidós la fundación hace constar que la empresa CODELSA estaba a cargo de la venta de los stands, posteriormente mediante acuerdo suscrito el veinticinco de agosto de dos mil tres se cancela definitivamente el contrato verbal o buena pro que le había otorgado a CODELSA, aprobando la continuación del proyecto mediante la administración directa, facultando a la madre María Aurora Rojas Sullón directora del colegio Rosario para que realice gestiones de oferta y venta, es así que se contrató a la persona de Lía Carmen Rodríguez Rivera quién constituyó a solicitud de la fundación la empresa denominada MINSER SRLtda., para la continuación del proyecto, es decir, que MINSER SR Ltda. y Lía Carmen Rodríguez Rivera estaban autorizadas para la venta de stands comerciales, por lo que nadie puede afirmar que no existió contrato verbal con la empresa MINSER S.R. Ltda y/o Lía Carmen Rodríguez Rivera para vender los stands del Centro Comercial. Sostiene que en la sentencia de vista se ha indicado que no le corresponde la declaración de reconocimiento del derecho de propiedad de las tiendas compradas; sin embargo, al resolver la pretensión subordinada, reconoce los pagos efectuados de quince mil dólares americanos (US\$ 15,000.00), contradiciendo la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 608-2020
AREQUIPA
RECONOCIMIENTO DE PROPIEDAD

pretensión principal, porque si ha pagado debe reconocerse la propiedad de las tiendas, porque no puede declararse fundada la pretensión subordinada e infundada la pretensión principal. **B) Inaplicación del artículo 1224° del Código Civil.** Argumenta que no se ha tenido en cuenta que el pago que realizó resulta ser legamente válido, que debió aplicarse la norma citada, teniéndose por válido el pago del precio realizado a MINSER SRLtda, y aun admitiendo el supuesto que MINSER SRLtda y Lía Carmen Rodríguez Rivera, no estaban autorizadas para cobrar y que la fundación no ha ratificado el pago; al haberse demostrado que la fundación, se ha aprovechado del dinero, siendo un pago a terceros, entonces el pago efectuado es legalmente válido. Agrega que, en la sentencia el Colegiado se debió pronunciar valorando todas las pruebas en conjunto y tenerse por pagado el precio de la compra, aun cuando los pagos se hicieron a terceros. Señala que la sentencia de vista retrotrae las cosas al estado anterior al hecho o acto jurídico, en ese caso, se reconocería que las tiendas o stands, son de la compradora y el terreno de propiedad de la fundación; sin embargo, no tiene en cuenta que al entregarse la posesión de la tienda, y de acuerdo a los artículos 172° y siguientes del Código Procesal Civil, cualquier deficiencia en el documento, como de la ubicación de las tiendas, y los pagos realizados, se convalidan, teniéndose por compradas dichas tiendas por pagadas, en aplicación del artículo 1224° del Código Civil.

II.- Recurso de la Fundación del Colegio Nuestra Señora del Rosario: A) Infracción normativa del inciso 3) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú. Argumenta que el título que ha dado origen al presente proceso no ha establecido de manera expresa la solidaridad de la recurrente, y ello en razón de que esta



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 608-2020
AREQUIPA
RECONOCIMIENTO DE PROPIEDAD

parte no ha intervenido en dicho contrato ni en ningún otro contrato suscrito por la parte demandada MINSER y así lo reconoce la propia Sala de mérito cuando resuelve el principal de fondo del asunto de esta causa. Agrega que, no se puede sostener de un lado que la fundación no ha intervenido en el contrato al que se refiere la presente causa y cuando la Sala de mérito se ocupa del extremo apelado establezcan que la parte recurrente tiene una obligación solidaria con los otros codemandados; de este modo, advierte que se ha violado los principios señalados dando lugar a una motivación aparente y afectándose la tutela jurisdiccional efectiva. **B) Infracción normativa del artículo 1183° del Código Civil.** Arguye que la solidaridad no se presume y que solamente en virtud de la ley o título de obligación se le puede establecer en forma expresa, en tal sentido la ley tampoco permite que de la interpretación del acto o norma legal constitutiva de la obligación, se deduzca a través de un proceso lógico, sino exige que la solidaridad conste de manera expresa; precisa que si la Sala Superior hubiese aplicado la norma citada, no habría declarado el pago solidario, más aún si se tiene en cuenta que los cinco mil dólares americanos (US\$ 5,000.00) fueron depositados sin consentimiento de la parte recurrente, y los diez mil dólares americanos (US\$ 10,000.00) fueron entregados directamente a la codemandada MINSER SRLtda; por tanto, la Sala hubiera resuelto en el sentido que la parte recurrente devuelva cinco mil dólares (US\$ 5,000.00), más de ninguna forma pueda disponerse una devolución solidaria, y por ende, obligársele a devolver una suma que no ha recibido, ya que ello corresponde directamente a la codemandada MINSER.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 608-2020
AREQUIPA
RECONOCIMIENTO DE PROPIEDAD

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Previamente a la absolución del recurso de casación interpuesto, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que en folios cuarenta y seis Carmen Lourdes Mares de Revilla interpone demanda contra Junta Administradora de la Fundación del Colegio Nuestra Señora del Rosario y Empresa de Marketing Inversiones y Servicios SRLtda – Minser S R Ltda. solicitando: **Pretensión principal:** que se reconozca su derecho de propiedad de las tiendas B-001 y B-024 del Centro Comercial Mega Plaza El Rosario, a mérito de: 1) El contrato preparatorio celebrado el siete de enero de dos mil cuatro, con la Gerente General de la Empresa Marketing Inversiones y Servicios (MINSER S.R.Ltda.). 2) Del pago de US\$ 15,000.00 (Quince mil y 00/100 dólares americanos); de la siguiente manera: 2.1) US\$ 5, 000.00 (Cinco mil y 00/100 dólares americanos) depositados a la Cuenta número 04-01-12-101548 de la Caja Municipal Arequipa, cuyas titulares eran la madre Vicenta Aurora Rojas Sullón y la apoderada del Arzobispado, Dra. Alejandra Diez Canseco Briceño; mediante el cheque de gerencia del Banco Wiese número 08199304; conforme consta del voucher cuya copia se adjunta al presente; 2.2) Del pago de US\$ 10, 000.00 (Diez mil y 00/100 dólares americanos) a Lía Carmen Rodríguez Rivera, gerente general de la Empresa MINSER S.R.Ltda., mediante dos pagos cinco mil dólares, efectuados el siete de enero de dos mil cuatro y doce de mayo de dos mil cuatro. **Pretensión subordinada:** solicita que, solidariamente, la Junta Administradora de la Fundación del Colegio Nuestra Señora del Rosario y la empresa Marketing Inversiones y Servicios (MINSER S.R.Ltda.) le devuelvan los US\$ 15, 000.00 (Quince mil y 00/100 dólares americanos). Como fundamentos de su



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 608-2020
AREQUIPA
RECONOCIMIENTO DE PROPIEDAD

demanda sostiene que: la Fundación Colegio Nuestra Señora del Rosario se instituyó el veintitrés de noviembre de mil novecientos dieciocho, asimismo se nombró una Junta de Administración de la Fundación en testamento otorgado por la madre Elena Chávez Delgado; estableciendo como su única finalidad la continuación y perennización del funcionamiento del Colegio Nuestra Señora del Rosario. Con tal objeto, la instituyente, en la cláusula séptima del testamento hizo constar que dejaba la casa donde funcionaba el colegio, entre otros; asimismo, siendo directora la madre Aurora Rojas Sullón, en sesión de la Junta Administrativa, solicitó el traslado del colegio, que autorice la venta del colegio y la adquisición de un nuevo local; manifiesta la demandante que la Fundación Colegio Nuestra Señora del Rosario sin estar inscrita en el consejo nacional de supervigilancia de fundaciones, sin tener estatutos, sin llevar contabilidad, sin hacer balances, ejecutó el proyecto del Centro Comercial Mega Plaza El Rosario. Se construyó el centro comercial sin tener declaratoria de fábrica, sin licencia de construcción, sin proyecto, ni resolución de cambio de uso y luego por problemas en las ventas de las tiendas, porque la fundación no tenía vigente su personería jurídica en el registro de personas jurídicas; y debido a una serie de irregularidades no pueden entregar títulos; la demandante señala que el acta del nueve de junio de mil novecientos noventa y uno, donde se acuerda la venta del local del colegio fue ratificado el tres de abril de dos mil dos, con asistencia del monseñor Luis Sánchez Moreno Lira; Efraín Romaña Osnayo, Dr. José Antonio Valdez Pomareda y Dr. Luis Gutiérrez Cuadros; lo cual se acordó y ratificó. Habiendo la Junta Administradora de la Fundación acordado el traslado del local del colegio autorizó a la madre Aurora Rojas Sullón otorgar la nueva pro a cuatro empresas:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 608-2020
AREQUIPA
RECONOCIMIENTO DE PROPIEDAD

Empresa L y C.; Corporación de Ingeniería S.R.L.; Consorcio J y J Greco – Contratistas Generales; Constructora Delgado S.A. (CODELSA), siendo así la Junta Administradora de la fundación en sesión del treinta de setiembre de dos mil dos aprobó por unanimidad: conceder la autorización a CODELSA para la venta del colegio y la construcción del nuevo colegio, entre otros; sin embargo, la junta administradora posteriormente retiró la buena pro a las tres empresas quienes ejecutaron la maqueta y otros; y que en todas las empresas contratadas antes, había intervenido Lía Carmen Rodríguez Rivera. Teniendo todo a la mano, la fundación continuó la obra mediante la administración directa, contratando a Lía Carmen Rodríguez Rivera, quien para cumplir dicho mandato constituyó la empresa MINSER, quien luego de construidas continuó con las ventas de las tiendas, hasta venderlas todas; sin embargo, al surgir problemas la Empresa MINSER terminó las relaciones comerciales con la fundación, se agravó el problema porque no podía entregarse títulos a los compradores de las tiendas, por lo que incluso tuvo que devolver el dinero a diversos compradores, lo que consta en las actas de sesión de la junta de administradores; por lo que la demandante señala que habiendo comprado dos tiendas, las que no se han construido, debe reconocerse su derecho de propiedad por lo menos de los terrenos. En el acta de sesión de la Junta Administradora de la fundación del seis de diciembre del dos mil cuatro, la junta exigió a Lía Carmen Rodríguez la restitución de la administración directa y la eventual venta de las tiendas, que en contrario sensu demuestra que Lía Carmen (MINSER) tenía la administración y venta de las tiendas hasta el día diez de diciembre de dos mil cuatro. La venta de las tiendas era un hecho público y notorio, por lo que compró las dos tiendas del Centro Comercial



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 608-2020
AREQUIPA
RECONOCIMIENTO DE PROPIEDAD

Mega Plaza El Rosario dentro del colegio, pagando US\$ 5,000.00 (cinco mil y 00/100 dólares americanos) a la cuenta de la Caja Municipal Arequipa, cuyos titulares eran la madre Aurora Rojas Sullon, directora del colegio Nuestra Señora del Rosario y Alejandra Diez Canseco Briceño, apoderada del Arzobispado y a la empresa Marketing Inversiones y Servicios(MINSER SRLtda) pagó US\$ 10,000.00 (diez mil y 00/100 dólares americanos); refiere que estos pagos se hicieron dentro del colegio y en presencia de la madre Aurora Rojas.

SEGUNDO.- Tramitada la demanda según su naturaleza, el juez de la causa, mediante sentencia de folios novecientos cincuenta y cinco, de fecha treinta y uno de octubre de dos mil dieciséis, declara infundada la demanda, en todos sus extremos. Manifiesta el juez que tanto la hermana Vicenta Aurora Rojas Sullón ni Lía Carmen Rodríguez Rivera ni la empresa demandada MINSER S.R.Ltda., se encontraban autorizadas para la pre-venta o venta de los stands o tiendas a construirse; debiendo tenerse en cuenta, además, que para disponer de los bienes de la fundación en su representación, de conformidad con el artículo del 156 del Código Civil, se requiere que el encargo conste en forma indubitable y por escritura pública, bajo sanción de nulidad; y, además, de autos se tiene que no habría autorización del Consejo de Supervigilancia de Fundaciones para realizar dicho acto de disposición, no resultando posible la transmisión de la propiedad de un bien inmueble de una fundación como ocurre en el caso de autos, ya que dicho acto de disposición, al no ser objeto de las operaciones ordinarias de la fundación -en virtud del artículo 104º inciso 5) del Código Civil- debe ser autorizado por el Consejo de Supervigilancia de Fundaciones, que además debe establecer el procedimiento a seguir, de ser el caso. Respecto



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 608-2020
AREQUIPA
RECONOCIMIENTO DE PROPIEDAD

a la litisconsorte necesaria pasiva, Lía Carmen Rodríguez Rivera, debe tenerse en cuenta que se ha acreditado que ha celebrado un Contrato Preparatorio de Compra Venta a favor de la demandante; sin embargo, por lo que se puede concluir, del mismo contenido el contrato preparatorio que la litisconsorte no se habría obligado expresamente a una transferencia de la propiedad de las citadas tiendas; por el contrario –de conformidad a lo establecido por el Artículo 1414^o del Código Civil- se ha obligado a instruir al comprador a suscribir todos los documentos que fueran necesarios para la adquisición de su local comercial ubicado en el Centro Comercial Mega Plaza El Rosario , además de instruir al comprador a suscribir todos los documentos que fueran necesarios para la adquisición de su local comercial ubicado en dicho centro comercial; en consecuencia, se tiene por un lado la celebración de un contrato preparatorio, entre la litisconsorte y la demandante; y por otro lado la pretensión de la actora de reconocimiento de derecho de propiedad en mérito a dicho contrato por lo que -en cuanto a la referida litisconsorte- se advierte la imposibilidad de reconocer derecho de propiedad alguno, debido a que el objeto del contrato preparatorio de compraventa no tiene como efecto la transmisión de la propiedad, sino en cambio la obligación de contratar, todo lo que no abona a la pretensión de la actora, máxime que de autos se tiene que Lía Carmen Rodríguez Rivera en dicho contrato no actuó en representación de la referida fundación ni tampoco se encontraba autorizada para la pre-venta o venta de los stands o tiendas a construirse, teniendo en cuenta además que, de conformidad al artículo 156 del Código Civil, para disponer de la propiedad del representado o gravar sus bienes, se requiere que el encargo conste en forma indubitable y por escritura pública, bajo sanción de nulidad



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 608-2020
AREQUIPA
RECONOCIMIENTO DE PROPIEDAD

y que ,además, de autos se tiene que no habría autorización del Consejo de Supervigilancia de Fundaciones para realizar dicho acto de disposición, en virtud del artículo 104 inciso 5 del mismo código sustantivo; por todo lo que se tiene que dicho contrato no vincula a la referida Fundación. Que, en consecuencia, de todo lo expuesto y lo actuado en el proceso se tiene que, respecto a la pretensión principal de reconocimiento de derecho de propiedad, al no haberse acreditado fehacientemente los hechos afirmados en la demanda que la sustentan, de conformidad al artículo 200 del Código Procesal Civil, debe desestimarse la demanda declarándose infundada en este extremo. **Respecto a la pretensión subordinada de devolución de quince mil dólares americanos**, se tiene de autos que la actora si bien habría acreditado que en mérito al mismo contrato preparatorio se ha efectuado un depósito en la cuenta número 04-01-12-101548 a cargo de la Caja Municipal de Arequipa por cinco mil dólares americanos, como aparece del *voucher* de fecha nueve de enero de dos mil cuatro, el que se encontraría arreglado a la disposición contractual contenida en la cláusula décimo primera del contrato preparatorio de compraventa; sin embargo, por un lado debe tenerse en cuenta que dicho contrato no vincula a la fundación antes citada y por otro lado debe apreciarse que el mismo contrato preparatorio ha previsto la devolución de dinero en su cláusula décimo tercera: *“En caso que el comprador luego desista de la compra referida en la cláusula tercera, tendría opción a devolución sólo cuando se haya concluido el proceso de venta de locales comerciales del proyecto, o en todo caso si quisiera recuperar su depósito en un tiempo menor, deberá proponer nuevo comprador que lo sustituya (traspaso) con las mismas condiciones de este y operará la entrega del dinero una vez suscrito el contrato*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 608-2020
AREQUIPA
RECONOCIMIENTO DE PROPIEDAD

preparatorio con el nuevo comprador”; en ese contexto, la actora no habría cumplido con las condiciones expresamente establecidas para la devolución del dinero entregado, por lo que la pretensión deviene en infundada en cuanto al referido depósito. Además, se tiene de autos que, si bien la demandada empresa Marketing Inversiones y Servicios (MINSER SRLTDA) habría recibido de la demandante la suma de cinco mil dólares americanos, por concepto de pago de cuota inicial según contrato, según se desprende del precitado recibo número 241 de fecha siete de enero de dos mil cuatro y que la misma empresa demandada habría recibido de la actora la suma de cinco mil dólares americanos, por concepto de pago a cuenta de las tiendas B-001 y B-024, del CC Mega Plaza El Rosario, según se desprende del precitado recibo número 1360 de fecha doce de mayo de dos mil cuatro y a pesar de que la forma de los pagos efectuados por la demandante a favor de la empresa codemandada no se encontraría prevista en el contrato preparatorio, sin embargo, la devolución de los mismos se encontraría sujeta a la misma estipulación contractual indicada anteriormente y además al existir correspondencia entre el compromiso que asumió la demandante –en la cláusula sexta del citado contrato- de cancelar la suma total de treinta mil doscientos y 00/100 dólares americanos, de la siguiente manera *“una inicial de US \$ 5,000.00 (Cinco mil y 00/100 dólares americanos) a la firma del presente contrato con cheque de gerencia del Banco Wiese N° 081993304-0. El Saldo, vale decir la suma de US \$ 25,200.00 (Veinticinco mil doscientos y 00/100 dólares americanos) a pagar de la siguiente manera: La suma de US\$ 10,000.00 (Diez Mil y 00/100 Dólares Americanos) a pagar al inicio de obras (...)”* (el resaltado es del juez); por lo que también en este extremo deviene en infundada la pretensión de la actora.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 608-2020
AREQUIPA
RECONOCIMIENTO DE PROPIEDAD

TERCERO.- Apelada la mencionada sentencia, la Sala Revisora, mediante sentencia de folios mil doscientos once, de fecha diez de octubre de dos mil diecinueve, la confirma en cuanto declara infundada la demanda (pretensión principal); la revoca en el extremo que declara infundada la pretensión subordinada; reformándola declara fundada esta pretensión. Manifiesta el Colegiado Superior que de los hechos probados y establecidos se concluye que entre la Junta de Administración de la Fundación del Colegio Nuestra Señora del Rosario y la empresa CODELSA inicialmente y, posteriormente, con Lía Carmen Rodríguez Rivera y la empresa MINSER S.R.L, se celebró un contrato asociativo verbal, conforme al artículo 438 de la Ley 26887, Ley General de Sociedades. Este contrato tuvo por objeto, que la Fundación del Colegio Nuestra Señora del Rosario, representada por la reverenda Madre Aurora Rojas Sullón, junto a la empresa CODELSA inicialmente; y, luego con la empresa MINSER S.R. L. y Lía Carmen Rodríguez Rivera, construyan un Mega Centro Comercial en el inmueble de propiedad de la Fundación, ubicado entre la avenida Jorge Chávez, Dean Valdivia y San Camilo del cercado de esta ciudad con dineros que se recauden del público adquirente; y con las ganancias o producto de las ventas, se adquiera y se construya un nuevo local para el colegio. Si bien no aparece de los antecedentes el referido contrato asociativo por escrito, se evidencia de las actas referidas y de la conducta asumida por los miembros de la fundación demandada, durante todo el procedimiento de la promoción, construcción y venta de las tiendas y stands; y, especialmente de lo referido expresamente por escrito, por la Reverenda Madre Aurora Rojas Sullón (representante en todo este entuerto de la Fundación), que tanto la Fundación como Lía Carmen Rodríguez Rivera y la empresa MINSER S.R.L, sí se



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 608-2020
AREQUIPA
RECONOCIMIENTO DE PROPIEDAD

asociaron informalmente y, por tanto, estaban plenamente de acuerdo para construir y luego vender públicamente las tiendas o stands a las personas que de buena fe acudían al local del Colegio Nuestra Señora del Rosario, para adquirir dichas tiendas y stands, pagando su precio en efectivo o depositando en las cuentas bancarias abiertas por mandato de la fundación a nombre de la Reverenda Madre Rojas Sullón. De lo relatado queda fehacientemente probado que la fundación demandada manejó todo el negocio en el que incursionó directamente (construcción e inmobiliaria), en algunos casos perjudicando a terceros, como el caso de la demandante, personas que adquirieron sus tiendas o stands de buena fe, ante una oferta pública y a título oneroso. La fundación, además, autorizó a dichas empresas y personas naturales, para otorgar los documentos de transferencia respectivos, a los compradores y en tanto se ejecutaba el proyecto, solo se otorgaría *“promesas de venta”*. En el contexto asociativo descrito anteriormente, (al amparo del art. 438 de la Ley N° 26887, LGS) se celebró el contrato de fecha siete de enero de dos mil cuatro (folio tres), en el que se aprecia que tiene como título *“contrato preparatorio”* y fue celebrado por la demandante como compradora y Lía Carmen Rodríguez Rivera como vendedora, quien en la primera cláusula declara tener como línea de trabajo *“[...] la de compra, habilitación, construcción y promoción de centros comerciales para su posterior venta, y para este acto su objetivo es el de construcción del centro comercial denominado MEGAPLAZA El Rosario [...],”* mediante su cuarta cláusula las partes acuerdan que *“[...] la vendedora se compromete a suscribir con los compradores o con la persona que estos designen un **contrato de compraventa definitivo** por el local comercial ubicado en el Centro Comercial*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 608-2020
AREQUIPA
RECONOCIMIENTO DE PROPIEDAD

[...]", pactando en la octava cláusula que "La vendedora se obliga a instruir al comprador a suscribir todos los documentos que fueran necesarios para la adquisición de su local comercial ubicado en el Centro Comercial Mega Plaza El Rosario [...]", asimismo, en la décima cláusula las partes acuerdan que "Queda claramente establecido que el presente contrato se registrará por las normas establecidas en las cláusulas precedentes, así como por las disposiciones del Código Civil establecidas en el artículo 1414 al artículo 1425 [...]". Del contenido de dicho contrato se concluye que el acto jurídico celebrado por la demandante no es de compraventa (definitivo), sino un contrato preparatorio regulado en el artículo 1414 y siguientes del Código Civil y que según señala el artículo 1415 del mismo Código, contiene los elementos esenciales del contrato definitivo. En el caso, no obra en los antecedentes que se haya celebrado el contrato definitivo de compraventa, debido precisamente a los inconvenientes que se suscitaron entre las asociadas demandadas, habiendo transcurrido en exceso el plazo máximo de un año establecido en el artículo 1416 del Código Civil, por lo que el contrato preparatorio ha quedado resuelto por caducidad, a lo que debe agregarse que tampoco se aprecia que dicho plazo máximo de un año haya sido renovado por las partes. Por tanto, debe declararse infundada la pretensión principal de reconocimiento de propiedad incoada en la demanda. **En lo atinente a la pretensión subordinada:** la sentencia apelada no ha emitido decisión en la parte resolutive respecto de esta pretensión, sin embargo, en la parte considerativa se analiza esta, concluyendo que deviene infundada (considerando tercero, apartado nueve), desde foja novecientos setenta y uno a novecientos setenta y dos), por lo que corresponde integrar este extremo y proceder al análisis



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 608-2020
AREQUIPA
RECONOCIMIENTO DE PROPIEDAD

respectivo. Se tiene acreditado que en mérito al contrato preparatorio (folio tres) la demandante efectuó un depósito en la cuenta 04-01-12-101548 a cargo de la Caja Municipal de Arequipa, por cinco mil con 00/100 dólares americanos (US\$ 5,000.00), como aparece del *voucher* del nueve de enero de dos mil cuatro (folio quinientos veintitrés), que se encuentra arreglado a la disposición contractual contenida en la citada cláusula décimo primera del contrato preparatorio de compraventa y también en autos se ha acreditado que MINSER S.R. Ltda recibió de la demandante la suma de diez mil dólares americanos (US\$ 10,000.00), por concepto de pago a cuenta de las tiendas a que hace alusión el contrato, conforme aparece de los recibos originales (folio quinientos veinticuatro y quinientos veinticinco). Dado que la consecuencia jurídica de la resolución del contrato preparatorio por caducidad del plazo consiste en que la situación deberá ser igual a la que existía si no se hubiere celebrado el contrato preparatorio de compromiso de contratar, debe ampararse la pretensión subordinada y disponerse la devolución del dinero de forma solidaria por parte de las demandadas, más los intereses legales, de conformidad a lo regulado por el artículo 1245 del Código Civil, desde la fecha en que se realizaron los pagos hasta su efectiva devolución; debiendo integrarse la sentencia en este sentido.

CUARTO.- Conforme se ha anotado con anterioridad, ambos recursos de casación han sido declarados procedentes por las causales de infracción normativa de derecho procesal e infracción normativa de derecho material, debiendo absolverse, en primer lugar, la causal de carácter procesal, debido a los efectos que podría acarrear su estimación, pues en este supuesto debería producirse el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 608-2020
AREQUIPA
RECONOCIMIENTO DE PROPIEDAD

reenvío de los autos a la Sala Superior, siendo innecesario, en tal caso, el pronunciamiento respecto a la causal sustantiva.

QUINTO.- En tal orden de ideas, analizaremos, en primer lugar, la denuncia casatoria contenida en el apartado **A)** de ambos recursos, esto es, si existe la alegada infracción normativa del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política. Al respecto, en la sentencia de Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N° 00579-2013-PA/TC, apartado 5.3.2, del veinticuatro de octubre de dos mil catorce, se ha establecido que: *“El debido proceso dentro de la perspectiva formal, cuya afectación se invoca en el presente caso, comprende un repertorio de derechos que forman parte de su contenido constitucionalmente protegido, entre ellos, el derecho al procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, el derecho a la pluralidad de instancias, el derecho a la motivación de las resoluciones, el derecho a los medios de prueba, el derecho a un proceso sin dilaciones indebidas, etc. La sola inobservancia de cualquiera de estas reglas, como de otras que forman parte del citado contenido, convierte al proceso en irregular, legitimando con ello la necesidad de ejercer labores de control constitucional”*. En el caso concreto, dichos derechos se han cautelado debidamente; así tenemos, la pretensión demandada se ha encauzado en la vía procedimental establecida por ley, substanciada ante el juez competente, no se ha limitado el derecho de defensa de las partes, han aportado las pruebas en abono de sus alegaciones, las mismas que han sido valoradas de acuerdo a los principios establecidos en nuestra normativa procesal, se ha hecho efectivo el principio de la doble instancia (Carmen Lourdes Mares de Revilla interpuso recurso de apelación y ambas partes interpusieron recurso de casación, los cuales se absuelven ahora), la resoluciones que pusieron fin a las



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 608-2020
AREQUIPA
RECONOCIMIENTO DE PROPIEDAD

instancias han sido emitidas consignando los fundamentos fácticos y jurídicos respectivos, de manera coherente y ordenada, todo ello en el marco de un estricto respeto el principio de independencia jurisdiccional. Razones por las cuales, no se advierte vulneración alguna del debido proceso.

SEXTO.- Ahora bien, sin perjuicio de lo anotado en el considerando precedente y analizando a fondo las alegaciones contenidas en el apartado **A)** recurso de Carmen Lourdes Mares de Revilla, sobre presunta infracción normativa del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política, agregamos que, visto en rigor, contiene un pedido de nueva valoración de los hechos y las pruebas, pues insiste en sostener que el contrato de fecha siete de enero de dos mil cuatro es un contrato definitivo y no un contrato preparatorio, pese a que la Sala Superior, luego de una debida valoración probatoria, concluyó que no hay evidencia que se haya celebrado el contrato definitivo de compraventa. Por otro lado, analizando las alegaciones contenidas en el apartado **A)** del recurso de la Fundación del Colegio Nuestra Señora del Rosario, también se advierte que contiene un pedido de revaloración de los hechos, pues manifiesta que la Sala Superior ha sostenido que la Fundación (recurrente) no ha intervenido en el contrato de fecha siete de enero de dos mil cuatro, sin tener en cuenta que, en realidad, dicha Sala ha establecido que la Fundación manejó todo el negocio, incursionando directamente en la actividad de construcción e inmobiliaria, en algunos casos perjudicando a terceros, como el caso de la demandante, personas que adquirieron sus tiendas o stands de buena fe, ante una oferta pública y a título oneroso; que, la Fundación, además, autorizó a dichas empresas y personas naturales (Lía Carmen Rodríguez Rivera y la empresa MINSER



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 608-2020
AREQUIPA
RECONOCIMIENTO DE PROPIEDAD

S.R.L) para otorgar los documentos de transferencia respectivos, a los compradores y en tanto se ejecutaba el proyecto, solo se otorgarían “*promesas de venta*”. En tal orden de ideas, reiteramos, no se aprecia vulneración alguna del derecho al debido proceso.

SÉTIMO.- En cuanto a la denuncia de carácter material contenida en el apartado **B)** del recurso de Carmen Lourdes Mares de Revilla, es decir, inaplicación del artículo 1224° del Código Civil¹ cabe manifestar lo siguiente: si bien es cierto esta norma puede resultar pertinente a los hechos ventilados en el proceso, no se advierte en qué modo podría modificar el sentido del fallo de vista impugnado. Ello en razón de que la Sala Superior ha establecido que la demandante efectuó un depósito, por cinco mil con 00/100 dólares americanos (US\$ 5,000.00), además, de la suma de diez mil dólares americanos (US\$ 10,000.00), por concepto de pago a cuenta de las tiendas a que hace alusión el contrato de fecha siete de enero de dos mil cuatro; es decir, que los pagos fueron hechos al acreedor, conforme al artículo 1224 del Código Civil, en virtud de un contrato preparatorio regulado en el artículo 1414 y siguientes del Código Civil, pero que no se ha acreditado la celebración del contrato definitivo de compraventa, debido a los inconvenientes que se suscitaron entre las asociadas demandadas. Razones por las cuales esta denuncia casatoria también debe desestimarse.

OCTAVO.- En cuanto a la denuncia de carácter material contenida en el apartado **B)** del recurso de la Fundación del Colegio Nuestra Señora del Rosario, es decir, infracción normativa del artículo 1183°

¹ **Artículo 1224.-** Sólo es válido el pago que se efectúe al acreedor o al designado por el juez, por la ley o por el propio acreedor, salvo que, hecho a persona no autorizada, el acreedor lo ratifique o se aproveche de él.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 608-2020
AREQUIPA
RECONOCIMIENTO DE PROPIEDAD

del Código Civil²: el fallo de la Sala Superior ordenando la devolución del dinero de forma solidaria por parte de las codemandadas, debe entenderse su conclusión en el sentido que tanto la Fundación como Lía Carmen Rodríguez Rivera y la empresa MINSER S.R.L. se asociaron informalmente (contrato asociativo verbal, conforme al artículo 438 de la Ley 26887, Ley General de Sociedades) y, por tanto, estaban plenamente de acuerdo para construir y luego vender públicamente las tiendas o stands a las personas que de buena fe acudían al local del Colegio Nuestra Señora del Rosario, para adquirir dichas tiendas y stands, pagando su precio en efectivo o depositando en las cuentas bancarias abiertas por mandato de la Fundación a nombre de la Reverenda Madre Rojas Sullón; en algunos casos perjudicando a terceros, como el caso de la demandante, personas que adquirieron sus tiendas o stands de buena fe, ante una oferta pública y a título oneroso. Razones por las cuales este extremo del recurso en mención tampoco puede prosperar.

IV. DECISIÓN

Por las consideraciones expuestas, de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil:

- A.** Declararon **INFUNDADOS** los recursos de casación interpuestos por **Fundación del Colegio Nuestra Señora del Rosario**, obrante en folios mil doscientos cincuenta y cinco y por **Carmen Lourdes Mares de Revilla**, obrante en folios mil doscientos setena y cinco, en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha diez de octubre de dos mil diecinueve obrante en

²**Artículo 1183.- Carácter expreso de solidaridad**

La solidaridad no se presume. Sólo la ley o el título de la obligación la establecen en forma expresa.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 608-2020
AREQUIPA
RECONOCIMIENTO DE PROPIEDAD

folios mil doscientos once, que confirma la sentencia apelada, de fecha treinta y uno de enero de dos mil dieciséis, obrante en folios novecientos cincuenta y cinco, en cuanto declara infundada la demanda (pretensión principal); la revoca en el extremo que declara infundada la pretensión subordinada; reformándola declara fundada estas pretensión.

- B. DISPUSIERON** que se publique la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Carmen Lourdes Mares de Revilla contra Junta Administradora de la Fundación del Colegio Nuestra Señora del Rosario y otros sobre reconocimiento de propiedad; los devolvieron. Interviene como ponente el juez supremo **Ruidías Farfán**.

SS.

SALAZAR LIZÁRRAGA
CUNYA CELI
CALDERÓN PUERTAS
ECHEVARRÍA GAVIRIA
RUIDÍAS FARFÁN

FAC/sg