



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
PRIMERA SALA CIVIL**



JUAN HERNANI DELGADO Y OTRA
FUNDACIÓN DEL COLEGIO NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO Y OTROS
RECONOCIMIENTO DE DERECHO DE PROPIEDAD Y ENTREGA DE BIEN
JUEZ 7JEC: CARLOS ENRIQUE POLANCO GUTIÉRREZ
ESPECIALISTA LEGAL: SANDRA CCALLO CUEVAS

CAUSA Nº 00249-2007-0-0401-JR-CI-07

SENTENCIA DE VISTA Nº 46 - 2016

RESOLUCIÓN Nº 143 (VEINTIDÓS-1SC)

Arequipa, dos mil dieciséis,
enero veintiséis.-

VISTOS:

En audiencia pública, viene en grado de apelación la sentencia número cero sesenta guión dos mil quince, del cinco de mayo del dos mil quince, de folios mil cuatrocientos noventa y siete a mil quinientos cuatro que declara fundada en parte la demanda promovida por Juan Hernani Delgado y Elva Orellana García contra la Fundación del Colegio Nuestra Señora del Rosario y Empresa MINSER Sociedad de Responsabilidad Limitada y ordena que la Empresa MINSER Sociedad de Responsabilidad Limitada devuelva a los demandantes la suma de US\$ 13,500.00 (trece mil quinientos dólares americanos) y declara infundada los extremos referidos al reconocimiento de derecho de propiedad y entrega de la Tienda Comercial A guión veinte del inmueble en el que se construía el Centro Comercial MEGAPLAZA El Rosario y responsabilidad solidaria de la demandada Fundación del Colegio Nuestra Señora del Rosario; **con el voto escrito y firmado, dejado por el señor Juez Superior Carreón Romero, quien se encuentra presidiendo la Sala Mixta Descentralizada e Itinerante de Camaná, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 149 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, cuya copia certificada, además, se anexa y forma parte de la presente resolución;** y,-----

CONSIDERANDO:

Primero.- LA SENTENCIA: invoca como fundamentos:

1.1. El contrato de compraventa de la tienda número veinte que se ubicaría en el Centro Comercial MEGAPLAZA El Rosario celebrado por la Empresa MINSER Sociedad de Responsabilidad Limitada y los demandantes es un contrato definitivo sobre bien futuro, cuya ejecución se inició, restando la formalización del título.-----



1.2. Dicho contrato de compraventa no obligaba a la Fundación del Colegio Nuestra Señora del Rosario, por cuanto si bien la Empresa MINSER Sociedad de Responsabilidad Limitada declaró en dicho contrato haber adquirido el bien de dicha fundación, sin embargo ello no se ha acreditado en el proceso, por lo que dicha transferencia es sobre bien ajeno, sin que tampoco sea oponible a su propietario por no haberse acreditado su consentimiento o que haya contado con representación suficiente y en su defecto, con la ratificación de la misma.-----

1.3. La Fundación del Colegio Nuestra señora del Rosario tampoco podía transferir el inmueble descrito dado que el artículo 104 inciso 5) del Código Civil prevé que es el Consejo de Supervigilancia de Fundaciones la encargada de autorizar los actos de disposición y gravamen de los bienes que no sean objeto de operaciones ordinarias de una fundación, lo que determina la invalidez de cualquier acuerdo de disposición de bienes que realice la fundación. No se ha acreditado que dicho Consejo de Supervigilancia haya autorizado la transferencia del referido inmueble.-----

1.4. Respecto de la pretensión subordinada expresa que, dicha fundación demandada no es obligada solidaria al no haberse acreditado que haya recibido los pagos realizados por los demandantes, los recibos de pago ofrecidos han sido emitidos por la demandada MINSER Sociedad de Responsabilidad Limitada y aún en el supuesto que haya existido conformidad de dicha fundación, no existe título o norma que la obligue en forma solidaria, estando pendiente el derecho de indemnización de los demandantes frente a la fundación.-----

1.5 De acuerdo a las séptima y décimo segunda cláusulas del contrato de revocación, y que en realidad es de resolución de contrato, la demandada MINSER Sociedad de Responsabilidad Limitada está obligada a devolver el dinero que recibió de los demandantes, que la obligación a cargo de dicha empresa deviene en imposible por ser inoponible a la fundación.-----

Segundo.- EL RECURSO: Se sustenta en los siguientes fundamentos: **i)** Que no se ha considerado la declaración de rebeldía declarada de los demandados y que de acuerdo al artículo 461 del Código Procesal Civil, causa presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos de la demanda. **ii)** Que, sólo se ha valorado el contrato de compraventa y no se ha tenido en cuenta que las ventas se hacían dentro de las aulas del colegio y en las que participaba la madre directora, habiendo sido pública la oferta de venta. **iii)** No se ha valorado las actas de la Junta Administradora de la Fundación demandada que son relevantes y determinantes al constituir declaración asimilada y que demuestran la relación que existió entre las citadas, empresa y fundación. **iv)** Que, la apelada luego de mencionar que el contrato es uno definitivo, refiere en forma errada que se trata de uno preparatorio, también menciona erradamente el artículo 1459 del Código Civil el que no es pertinente a la resolución de la causa. **v)** Que, es



errado que la apelada considerara a la fundación demandada como propietaria del centro comercial y las tiendas que la componen, cuando sólo es la administradora del terreno y las tiendas, sin embargo, la misma fundación ha transferido válidamente diversos inmuebles. **vi)** Que, en el contrato de compraventa la fundación no prestó su consentimiento o su ratificación por no contar con la vigencia de su personería sin embargo algunas de las tiendas de vendieron varias veces. **vii)** Que, pese a la falta de vigencia de personería sin embargo, existe en las actas de asamblea de la fundación la autorización para su venta a Lia Carmen Rodríguez Rivera. **viii)** Que la falta de autorización otorgada por el Consejo de Supervigilancia de Fundaciones a la Fundación demandada para realizar la venta del inmueble, es una omisión atribuible a dicha fundación y que no puede perjudicar al comprador. **ix)** Que al determinar si la fundación es obligada en forma solidaria no se ha tenido en cuenta que la misma no tenía vigente su personería jurídica lo que le es atribuible a la misma, por lo que determina su solidaridad con la obligación petitionada. **x)** Que, si bien los recibos por la venta de la Tienda A guión veinte han sido emitidos por MINSER Sociedad de Responsabilidad Limitada, sin embargo han sido a favor de la fundación lo que se deduce de los hechos de demolición de las construcciones antiguas realizadas por la Empresa MINSER Sociedad de Responsabilidad Limitada, las gestiones administrativas realizadas por la misma empresa para la obtención de las licencias, la caseta de venta de la misma empresa en el interior del colegio, su permanencia de alrededor de tres años y que fuera consentida por la Fundación, las facturas de compra de materiales de construcción a nombre de la empresa, los certificados de posesión de entrega de las tiendas a los compradores otorgados por la misma empresa. **xi)** Que la sentencia no ha cumplido con verificar cual es la conducta que determina expresamente la resolución del contrato. **xii)** Que no se ha cumplido con identificar el momento exacto en el que la parte fiel ha comunicado a la contratante que desea resolver el contrato o que se entiende que le esta comunicado ello. **xiii)** Que no ha operado la resolución del contrato por su incumplimiento, porque desde antes de asumir la obligación la fundación había incumplido por no contar con personería jurídica.-----

Tercero.- MARCO NORMATIVO:

3.1 El **Código Civil** establece a través del **artículo VII del título preliminar**, “Los jueces tienen la obligación de aplicar la norma jurídica pertinente, aunque no haya sido invocada en la demanda; el **artículo 77** acota “La existencia de la persona jurídica de derecho privado comienza el día de su inscripción en el registro respectivo, salvo disposición distinta de la ley. La eficacia de los actos celebrados en nombre de la persona jurídica antes de su inscripción queda subordinada a este requisito y a su ratificación dentro de los tres meses siguientes de haber sido inscrita. Si la persona



jurídica no se constituye o no se ratifican los actos realizados en nombre de ella, quienes los hubieran celebrado son ilimitada y solidariamente responsables frente a terceros”; agrega el **artículo 156**, “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”; acota el artículo 161, “El acto jurídico celebrado por el representante excediendo los límites de las facultades que se le hubiere conferido, o violándolas, es ineficaz con relación al representado, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten frente a éste y a terceros. También es ineficaz ante el supuesto representado el acto jurídico celebrado por persona que no tiene la representación que se atribuye.”; el **artículo 162** prevé “En los casos previstos por el artículo 161, el acto jurídico puede ser ratificado por el representado observando la forma prescrita para su celebración. La ratificación tiene efecto retroactivo, pero queda a salvo el derecho de tercero. El tercero y el que hubiese celebrado el acto jurídico como representante podrán resolver el acto jurídico antes de la ratificación, sin perjuicio de la indemnización que corresponda”; añade el **artículo 1428**, “En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios. A partir de la fecha de la citación con la demanda de resolución, la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación”; el **artículo 1529** refiere “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”; acota el **artículo 1534**, “En la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia.-----

3.2 el Código Procesal Civil dispone mediante el **artículo 276**, “El acto, circunstancia o signo suficientemente acreditados a través de los medios probatorios, adquieren significación en su conjunto cuando conducen al Juez a la certeza en torno a un hecho desconocido relacionado con la controversia”; añade el **artículo 461** “La declaración de rebeldía causa presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuestos en la demanda, salvo que: **1.** Habiendo varios emplazados, alguno contesta la demanda. **2.** La pretensión se sustente en un derecho indisponible. **3.** Requiriendo la ley que la pretensión demandada se pruebe con documento, éste no fue acompañado a la demanda; o **4.** El Juez declare, en resolución motivada, que no le producen convicción”.-----

Cuarto.- MARCO FÁCTICO: De autos aparece que:

4.1.- Se aprecia de la demanda de folios cuarenta y cinco y siguientes que los demandantes Juan Hernani Delgado y Elva Orellana García promueven como pretensión principal el reconocimiento de derecho de propiedad, entrega de la tienda



comercial A guión veinte donde se construía el Centro Comercial MEGAPLAZA El Rosario, como pretensión subordinada, la devolución de US\$ 13,500.00 (trece mil quinientos dólares americanos) que pagase por la compraventa de dicho inmueble. Invocan como sustento de sus pretensiones que, mediante contrato de compraventa del veintitrés de agosto del dos mil cuatro celebrado con la Empresa MINSER Sociedad de Responsabilidad Limitada adquirió la propiedad de dicho inmueble, acto que se celebró dentro de la instalación del Colegio Nuestra Señora del Rosario y por el que pagó la citada suma, que dicha compraventa fue realizada con conocimiento y consentimiento de Vicenta Aurora Rojas Sullón administradora de la Fundación Nuestra Señora del Rosario que era propietaria de las tiendas, por los anuncios de venta de público conocimiento la construcción y venta de las tiendas que se construían y para cuya venta se autorizó a dicha empresa la utilización de las aulas del Colegio, y con cuyo dinero se compró el terreno para la construcción del nuevo colegio.-----

4.2.- Se aprecia de folios mil ciento ochenta y siguientes la sentencia número cero veinticuatro guión dos mil catorce, dictada en la causa y que resolviendo declarar fundada en parte la demanda, ordena que la Empresa MINSER Sociedad de Responsabilidad Limitada y devuelva a los demandantes la suma de US\$ 13,500.00 (trece mil quinientos dólares americanos) e infundada en cuanto se peticiona el reconocimiento del derecho de propiedad del inmueble y su entrega y la declaratoria de responsabilidad solidaria de la demandada Fundación Nuestra Señora del Rosario;

4.3.- Recurrída dicha sentencia, mediante Sentencia de Vista número cuatrocientos setenta y nueve guión dos mil catorce, de folios mil cuatrocientos cuarenta y cinco y siguientes se declaró su nulidad bajo el sustento que, la mención de que la cláusula séptima del contrato de compraventa ofrecida en la demanda contiene una cláusula resolutoria y no revocatoria, adolece de una debida motivación, ya que debió analizarse el cumplimiento de la parte que resuelve el contrato y el incumplimiento de su contraparte, debiendo identificar cuáles son las conductas que definen y si dicha resolución contractual se deriva de la demanda. -----

Quinto.- VALORACION: En base a lo expuesto; este colegiado estima que:

5.1.- Tal como puede deducirse de la expresión de la pretensión de la demanda de “reconocimiento del derecho de propiedad” que se ejercita frente a la Fundación Nuestra Señora del Rosario, ella supone un reconocimiento implícito de la demanda que dicho derecho de propiedad no está perfeccionado, es decir, le falta o adolece de un elemento estructural o funcional que impide la plenitud de su validez y eficacia y obliga a los demandantes a recurrir a esta instancia en pos de su reconocimiento judicial.-----

5.2.- En efecto, según se aprecia de la copia del contrato de compraventa de folios siete que se exhibe en la demanda se aprecia que ha sido celebrado por los



demandantes como compradores y la demandada Empresa MINSER Sociedad de Responsabilidad Limitada como vendedora y cuya representante, Lia Carmen Rodríguez Rivera, mediante su primera cláusula declara tener como línea de trabajo “la gestión de proyectos, compra, habilitación, construcción y promoción de centros comerciales para su posterior venta, y para este acto su objetivo es la de desarrollar el proyecto del centro comercial denominado MEGAPLAZA El Rosario (...)”, mediante su posterior cuarta cláusula las partes pactan que “(...) la vendedora se compromete a suscribir con los compradores o con la persona que estos designen un contrato de compra venta definitivo por el local comercial ubicado en el Centro Comercial (...) Tienda número A guión veinte con una extensión de trece punto veinticinco metros cuadrados”, pactando en su posterior sexta cláusula el precio de venta y forma de pago, añadiendo en su séptima cláusula que “Se podrá revocar el contrato si no se cumple con la entrega del local en el plazo establecido.”, fijando la novena cláusula dicho plazo de entrega en el mes de setiembre del dos mil cuatro.-----

5.3.- Como también puede deducirse de lo expuesto, dicho contrato no contiene referencia directa e inequívoca sobre si la empresa vendedora recurre en representación de otra persona natural o jurídica, tampoco que sea o será propietaria del inmueble objeto de contrato, o si se trata de promesa de venta de bien ajeno, sin embargo y dados los términos del petitorio y hechos de la demanda y fundamentos de la apelación que nos ocupan, referencias sobre las que gira la resolución de la causa, podemos deducir que el supuesto de la demanda alude en forma indirecta de la pretensión de ratificación de acto jurídico a que se refiere el artículo 162 del Código Civil y que refiere “En los casos previstos por el artículo 161 (que a su vez se refiere al ejercicio de representación directa sin poder), el acto jurídico puede ser ratificado por el representado observando la forma prescrita para su celebración. La ratificación tiene efecto retroactivo, pero queda a salvo el derecho de tercero”.-----

5.4.- Dicha conclusión no se obstaculiza por los términos del petitorio y referido a “reconocimiento del derecho de propiedad”, dado que la eventual consecuencia de la pretensión de ratificación desembocará en la inevitable consecuencia del “reconocimiento” de la Fundación demandada de la propiedad de los demandantes de la citada tienda, lo que permite afirmar que dicha pretensión de “reconocimiento” es la consecuencia lógica del supuesto legal de la pretensión de “ratificación de acto jurídico”. Corrobora lo expuesto el hecho que, apreciada la demanda se alegue que dicha venta se realizó con “conocimiento y consentimiento” de la administradora de la fundación demandada y que el recurso de apelación refiera que en las actas de asamblea de la misma fundación se “autorizó” a la empresa demandada para la venta de las tiendas. Debemos acotar que no se aprecia de la demanda que se haya invocado las normas o fundamentos jurídicos que permitan diferenciar en forma



mínima y satisfactoria ambas pretensiones. Finalmente, y aunque sea evidente mencionarlo, la imprecisión de las partes en la formulación de las normas aplicables al supuesto de hecho que invocan, no puede obligar a la Judicatura a transitar en dicha imprecisión, debiendo identificar la norma o principio jurídico bajo la cual se subsume el supuesto de hecho planteado de acuerdo al artículo VII del título preliminar del Código Civil.-----

5.5.- Identificada la norma aplicable a los hechos y petitorio de la demanda, resta por determinar si tal como se invoca en la apelación, la fundación demandada tenía conocimiento, consintió o autorizó el referido contrato de compraventa, y si ello la obliga a ratificarla y consecuentemente reconocer algún derecho en favor de los demandantes, debiendo a tal finalidad evaluar los medios probatorios aportados al proceso.-----

5.6.- En dicho sentido, debemos mencionar que aun cuando valorásemos en esta instancia las copias de las actas de asamblea de la fundación demandada citadas en el recurso de apelación que nos ocupa y de folios doscientos ocho a doscientos treinta y cuatro, y cuyo ofrecimiento fue desestimado por resolución número trece guión dos mil siete confirmada por Auto de Vista número ochocientos quince guión dos mil catorce copiado a folios mil cuatrocientos cuarenta y dos a mil cuatrocientos cuarenta y cuatro, sin embargo dichos documentos no pueden llevarnos a concluir que la fundación demandada tuvo el conocimiento, consintió o autorizó a la empresa demandada para la venta de la tienda objeto de la pretensión a favor de los demandantes, y como tal, ello la obliga a reconocer algún derecho u obligarse solidariamente frente a los mismos demandantes, por cuanto se aprecia del contenido de dichas actas de asamblea que se refieren a acuerdos de venta del inmueble en el que se asentaba el Colegio El Rosario y la construcción del nuevo local del colegio, y referencia a la construcción de stands comerciales en el local del colegio sin que contengan autorización expresa a Vicenta Aurora Rojas Sullon para que pueda vender u otorgar representación para ello, las tiendas como la que es objeto de las pretensiones, es decir, el contenido de dichas actas es insuficiente para acreditar los cargos de la demanda.-----

5.7.- Tampoco acredita la conexión alegada las copias de los recibos de pago en copia a folios diez a doce emitidos por la Empresa MINSER Sociedad de Responsabilidad Limitada, ya que sólo acreditan pagos realizados a dicha empresa sin que vinculen de modo alguno a la fundación demandada, tampoco cumplen dicha función las copias simples de las declaraciones prestadas por Vicenta Aurora Rojas Sullon acompañadas en copias de folios catorce a diecinueve o denuncia fiscal de folios veinte a treinta y cinco, actos en los que si bien la declarante refiere un contrato verbal con los representantes de la citada empresa y referida a que se encargaba de la promoción de



la venta de las tiendas comerciales y de cuyas ventas tenía la comisión de pago del cinco por ciento, y que la representante de la empresa empezó a realizar ventas como si fuera propietaria de las mismas, sin embargo y dado que la citada Fundación se inscribió el veintitrés de febrero del dos mil cinco según se aprecia de la copia de la Partida Registral número 01064502 de folios mil doscientos setenta y ocho, y que no ha ratificado la compraventa descrita en la demanda, dichas declaraciones sólo vincularían a dicha declarante de acuerdo a lo previsto por el segundo párrafo del artículo 77 del Código Civil que prescribe “La eficacia de los actos celebrados en nombre de la persona jurídica antes de su inscripción queda subordinada a este requisito y a su ratificación dentro de los tres meses siguientes de haber sido inscrita. Si la persona jurídica no se constituye o no se ratifican los actos realizados en nombre de ella, quienes los hubieran celebrado son ilimitada y solidariamente responsables frente a terceros”.

5.8.- Debemos acotar que se deduce además de dicha partida registral y escritura pública de otorgamiento de representación de folios ciento cinco a ciento nueve que la citada Vicenta Aurora Rojas Sullon no ha sido designada como miembro de la Junta de la Fundación demandada o administradora de la misma, por el contrario se advierte de las copias de los actuados judiciales descritos en el anterior considerando, que habría ejercido el cargo de Directora del Colegio Nuestra Señora del Rosario durante el período de ocurrencia de los hechos que motivan las pretensiones, siendo notorio que el ejercicio de dicho cargo no puede conllevar el ejercicio válido y eficaz del cargo de administradora o representante de dicha Fundación demandada.

5.9. Lo expuesto lleva a este Colegiado a concluir, en coincidencia con la sentencia recurrida y pese a las reiteradas alegaciones de los demandantes realizadas en el transcurso del proceso, que la transferencia realizada por la Empresa MINSER Sociedad de Responsabilidad Limitada a los demandantes no vincula u obliga a la Fundación del Colegio de Nuestra Señora del Rosario por lo que el acto de compraventa invocado en la demanda no es fuente de obligaciones para la misma en este proceso, y que la misma empresa tampoco contaba con representación suficiente para disponer de los bienes de dicha fundación, conclusión de la cual se deduce que en este proceso y de acuerdo al último párrafo del artículo 77 del Código Civil, la única obligada frente a los demandantes como consecuencia de dicha compraventa es MINSER Sociedad de Responsabilidad Limitada.

5.10. Sin perjuicio de lo expuesto, debemos acotar que dado que el acto cuyo reconocimiento es objeto de la pretensión, constituye uno de disposición de bien inmueble futuro, la única forma legalmente prevista en que la citada empresa podía acreditar la representación suficiente era mediante escritura pública tal como dispone el artículo 156 del Código Civil, por lo que ante su falta y aun cuando obviásemos la



sanción de nulidad que prescribe la misma norma y habilitásemos a los demandantes la probanza de la autorización invocada en forma indiciaria de acuerdo al artículo 276 del Código Procesal Civil, era imprescindible al interés de los demandantes que acreditaran en forma suficiente y sin margen de dudas que dicha empresa contaba con representación para celebrar el referido contrato, lejos de ello, este Colegiado estima que se ha pretendido acreditar dicha representación con alegaciones de hechos genéricos y contingentes que no guardan vinculación directa y necesaria con el supuesto específico de la compraventa descrita en la demanda.-----

5.11 Alegaciones como las referidas a: **i)** Que las ventas de las tiendas se hacían dentro de las instalaciones del citado colegio con conocimiento de la fundación, sin que ningún medio probatorio corrobore que la específica compraventa invocada en la demanda haya sido realizada en dichas circunstancias o la forma invocada, haya contado con la anuencia o autorización de la fundación demandada, **ii)** Que la misma fundación ha realizado transferencias válidas de tiendas similares a las que son objeto de la demanda, alegación que no redunde en la representación que exige la estimación de la pretensión de la demanda y que no pueden llevar a presumir que la compraventa de la demanda ha sido realizada en forma válida y eficaz, **iii)** Que la fundación adquirió y construyó el nuevo local del Colegio El Rosario con dinero de los compradores de las citadas tiendas, entre los que se encontraban los demandantes, sin embargo y tal como se expuso, sólo se han acreditado pagos realizados a MINSER Sociedad de Responsabilidad Limitada y una eventual responsabilidad solidaria de Vicenta Aurora Rojas Sullon, y no que dichos pagos se hayan realizado a la fundación demandada, **iv)** Que dicha empresa tenía representación o autorización para vender las tiendas por los actos de demolición, construcción, gestión administrativa, promoción y venta que realizaba dentro de las instalaciones del colegio, ya que como se expuso, no se ha acreditado que dicha empresa haya contado con representación o autorización de la fundación demandada para celebrar la referida compraventa.-----

5.12. La circunstancia que se haya declarado la rebeldía de la Fundación demandada, no supone de acuerdo al artículo 461 del Código Procesal Civil, la inexorabilidad de la conversión en verdad de los hechos expuestos en la demanda tal como prevén las excepciones a dicha presunción contenidas en el mismo dispositivo legal; contrariamente a la sugerencia de la apelación, este Colegiado afirma que dada las circunstancias en las que ha desenvuelto la controversia planteada y normas involucradas citadas, era deber de los demandantes acreditar sus pretensiones y hechos que la sustentan, obligación que se no se ha cumplido en forma satisfactoria tal como puede deducirse de lo expuesto.-----

5.13.- La omisión en el recurso de apelación de especificar cual o cuales son los extremos apelados en función a sus agravios que puedan invocar los demandantes,



pese a que la sentencia apelada declara fundada en parte la demanda, obliga a este Colegiado de modo preventivo y con la finalidad de garantizar el derecho a Tutela Procesal Efectiva de las partes de pronunciarse sobre los restantes extremos de la recurrida siempre que se vinculen con las pretensiones de la demanda, en tal sentido, debe mencionarse que el contrato en que se sustentan las pretensiones reúne las características de ser uno definitivo de compraventa de bien inmueble futuro, por contar con los elementos esenciales de dicho acto prescritos por el artículo 1529 del Código Civil que prevé “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”; y artículo 1534 que prevé “En la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegué a tener existencia”.-----

5.14. Dicha condición no es variada por la referencia contenida en la cuarta cláusula referida a la obligación posterior de suscribir el contrato definitivo y décima cláusula y que refiere la aplicación de los artículos 1414 al 1425 del Código Civil, las que se refieren a los contratos preparatorios, ello por cuanto además de reunir los elementos esenciales del contrato de compraventa y no requerir acto posterior aparente para su validez, ha sido ejecutada parcialmente con los compradores tal como se deduce de los recibos de pago de pago en copia de folios diez a doce, restando sólo la obligación de la vendedora del perfeccionamiento de dicha venta de acuerdo al artículo 1549 del mismo código.-----

5.15.- Respecto a la incidencia relativa de definir si la pretensión subordinada de devolución de dinero expresada en la demanda supone un acto de revocación o resolución contractual ejercido por los demandantes, este Colegiado estima pertinente mencionar que dado que la institución jurídica de **Revocación** tiene la característica que puede ser realizada de modo unilateral e inmotivada, verbigracia, revocación de representación regulada por los artículos 149, 152, 240, 264 del Código Civil, de la oferta contractual prevista por el artículo 1384 y del contrato en favor de tercero previsto por el artículo 1464 del mismo código, sin que se encuentre previsto para los supuestos de incumplimiento contractual, debemos descartar que dicha pretensión se sustente en la revocación alegada, pese a su invocación en el citado contrato.-----

5.16.- Resulta más adecuada la invocación de concurrencia del supuesto de **Resolución Contractual** previsto por el artículo 1428 del Código Civil dada la descripción de hechos realizada precedentemente, y que en términos generales pueden resumirse como el incumplimiento de la demandada MINSER Sociedad de Responsabilidad Limitada de transferir el inmueble descrito a los demandantes, incumplimiento que se ha debido a su carencia de representación suficiente para realizar dicha transferencia y que determinaba su constitución como obligada para ejecutar dicha prestación de transferencia de propiedad y obligada de las eventuales



consecuencias, como la de devolver el monto dinerario recibido. Obligación que es uniforme en dicha demandada aun cuando dicho incumplimiento sea voluntario, involuntario, o la prestación degenere en imposible, y que en el supuesto que nos ocupa ha operado desde la citación con la demanda tal como prevé el último párrafo del citado artículo 1428.-----

5.17. Habiéndose determinado que la Empresa MINSER Sociedad de Responsabilidad Limitada carecía de representación de la demandada fundación Nuestra Señora del Rosario para disponer el inmueble descrito en la demanda, este Colegiado estima innecesaria la deliberación acerca de si dicha fundación contaba con la autorización del Consejo de Supervigilancia de Fundaciones para disponer dicho bien u otorgar representación para la misma finalidad.-----

Consideraciones por las que: **CONFIRMARON la sentencia número cero sesenta guión dos mil quince**, del cinco de mayo del dos mil quince, de folios mil cuatrocientos noventa y siete a mil quinientos cuatro que declara **fundada** en parte la demanda promovida por Juan Hernani Delgado y Elva Orellana García contra la Fundación del Colegio Nuestra Señora del Rosario y Empresa MINSER Sociedad de Responsabilidad Limitada y **ordena** que la Empresa MINSER Sociedad de Responsabilidad Limitada devuelva a los demandantes la suma de US\$ 13,500.00 (trece mil quinientos dólares americanos) y declara **infundada** los extremos referidos al reconocimiento de derecho de propiedad y entrega de la Tienda Comercial A guión veinte del inmueble en el que se construía el Centro Comercial MEGAPLAZA El Rosario y responsabilidad solidaria de la demandada Fundación del Colegio Nuestra Señora del Rosario, con lo demás que contiene; en los seguidos por Juan Hernani Delgado y otra en contra de la Fundación del Colegio Nuestra Señora del Rosario y otros sobre reconocimiento de derecho de propiedad y entrega de bien; y, los devolvieron. **Juez Superior ponente: Señor Carreón Romero.**

Sres.:

Carreón Romero

Fernández Dávila Mercado

Valencia Dongo Cárdenas