

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



**CASACIÓN 2942-2013
LIMA
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

SUMILLA: La regla general en materia de normas sobre contratos es que ellas tienen carácter dispositivo, siendo la excepción que tengan carácter imperativo, entendiéndose por normas dispositivas aquellas que son aplicables en ausencia o para integrar las lagunas de la manifestación de la voluntad de las partes, mientras que son normas legales imperativas aquellas manifestaciones del ordenamiento jurídico que no permiten a los contratantes traspasar los límites del poder que les ha sido delegado.

Lima, veintidós de setiembre
de dos mil catorce.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número dos mil novecientos cuarenta y dos – dos mil trece y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia.-----

MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:-----

Se trata del recurso de casación interpuesto por Javier Jesús Canessa Gaviria a fojas mil setenta y ocho, contra la sentencia de vista de fojas novecientos sesenta y nueve, de fecha dieciséis de mayo de dos mil trece, emitida por la Primera Sala Civil Subespecialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la sentencia apelada de fojas seiscientos ochenta y uno, de fecha trece de diciembre de dos mil once, que declaró fundada la demanda interpuesta, con lo demás que contiene y reformándola declaró infundada la misma.-----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN:-----

Que, el recurso de casación fue declarado procedente por resolución de fecha dieciocho de octubre de dos mil trece, por la causal de **infracción normativa** prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil, en virtud de lo cual el recurrente denuncia que: **Se ha interpretado y aplicado erróneamente la última parte del artículo 949 del Código Civil**, toda vez que el impugnante adquirió la propiedad de los bienes *sub litis* el día uno de marzo de dos mil dos y el perfeccionamiento de su transferencia no podía condicionarse a la inscripción registral de la declaratoria de fábrica, independización y reglamento

interno del edificio, toda vez que la inscripción registral es meramente declarativa. La controversia versa sobre un derecho real de propiedad que corresponde al tercerista, frente a un derecho personal que corresponde al embargante; y dado que se trata de derechos de diferente naturaleza deben aplicarse las reglas del derecho común, no rigiendo las disposiciones del derecho registral. El tercerista ya era propietario de los inmuebles con anterioridad a la inscripción de la medida de embargo y la transferencia a su favor solo estuvo condicionada a la existencia de los bienes materia de la presente tercería, no requiriéndose la inscripción registral para que la transferencia quede perfeccionada al no ser constitutiva de derechos. En la cláusula tercera y quinta del contrato de compraventa se concluye sin dificultad que la venta de bienes futuros se celebra de conformidad con los artículos 1534 y 1535 del Código Civil, es decir, condicionado a que los inmuebles llegaran a tener existencia; y si bien en la cláusula sexta se afirma que la transferencia de los bienes quedará perfeccionada con la inscripción de la declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno, dicha cláusula debió ser interpretada de forma sistemática con las demás cláusulas del contrato y no de forma aislada, entendiéndose que la traslación de dominio ocurrió cuando los bienes llegaron a existir, correspondiendo al vendedor perfeccionar la venta, es decir, realizar los actos necesarios para colocar al comprador en la posibilidad de gozar de los derechos y atribuciones inherentes a la propiedad, pues no se puede perfeccionar algo que no existe. Se aportaron diversas pruebas que acreditan que el suscrito viene ejerciendo la posesión y los derechos inherentes a la propiedad contemplados en el artículo 923 del Código Civil desde el año dos mil dos, lo que acredita que los inmuebles sub materia tuvieron existencia y en dicha fecha operó la transferencia de propiedad a su favor. Finalmente, cabe advertir que los Jueces Superiores Wong Abad y Hurtado Reyes se apartaron del precedente judicial establecido en el Expediente número 5482-2008 sobre Tercería de Propiedad seguido en relación a dos inmuebles ubicados en el mismo edificio, oportunidad en la cual confirmaron el fallo favorable al tercerista; sin embargo, en este proceso lo revocan.-----

CONSIDERANDO:-----

PRIMERO.- Que, conforme aparece de la revisión de los actuados, Javier Jesús Canessa Gaviria interpuso demanda de Tercería de Propiedad para que se deje sin efecto la medida cautelar de embargo en forma de inscripción que recae sobre los siguientes inmuebles de su propiedad: **1)** Departamento número 202, ubicado en la Avenida De Los Precursores número 475, Urbanización Valle Hermoso Oeste, Distrito de Santiago de Surco, inscrito en la Partida número 11827582 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; **2)** Estacionamiento en la Sección C del semisótano, ubicado en la Avenida De Los Precursores número 475, Urbanización Valle Hermoso Oeste, Distrito de Santiago de Surco, inscrito en la Partida número 11956207 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. Sostiene que mediante la Minuta del Contrato de Compraventa de Bien Futuro de fecha uno de marzo de dos mil dos, Constructora e Inmobiliaria Mediterráneo Sociedad Anónima Cerrada, debidamente representada por Inversiones Inmobiliarias Nuevo Mundo Sociedad Anónima Cerrada, le transfirió en venta los inmuebles *sub litis* por la suma de noventa mil dólares americanos (US\$90,000.00), los cuales formarían parte del edificio multifamiliar próximo a levantarse sobre el terreno de propiedad de la constructora, el cual se encontraba libre de gravámenes y cargas. En esa misma fecha y bajo fe notarial, hizo entrega de la suma de dieciocho mil dólares americanos (US\$18,000.00) a la vendedora por concepto de pago a cuenta del precio pactado, fe notarial que consta al reverso de la Minuta y dotó de fecha cierta al citado contrato. Agrega que una vez terminado el edificio y entregada la posesión de los departamentos y estacionamientos a los compradores, así como inscrita la declaratoria de fábrica en la ficha matriz (Partida número 44564653) y la independización en las Partidas números 11827582 y 11956207, inició los trámites para la inscripción de su derecho en los Registros Públicos, momento en que tomó conocimiento de la existencia de la medida cautelar de embargo dictada por el Trigésimo Primer Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, en el proceso seguido por Ana María y Rosanna María Martello Lanata contra la Constructora e Inmobiliaria Mediterráneo Sociedad Anónima Cerrada y otros, sobre

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



**CASACIÓN 2942-2013
LIMA
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

Obligación de Dar Suma de Dinero, Expediente número 5544-2004 (hoy Expediente número 5381-2007 ante el Décimo Primer Juzgado Comercial de Lima), que afectaba al predio matriz (Partida número 44564653) y que con motivo de la independización de los departamentos y estacionamientos se trasladó a cada una de las Partidas Registrales (Asiento número D00004), teniendo que, actualmente el embargo que soporta el departamento asciende a la suma de veinticinco mil dólares americanos (US\$25,000.00), mientras que el del estacionamiento asciende a la suma de quinientos dólares americanos (US\$500.00); precisándose que el título que ordena la anotación de la medida cautelar fue ingresado el día seis de octubre de dos mil cuatro y quedó inscrito con fecha treinta de diciembre del mismo año, por lo tanto, su derecho de propiedad prima por ser de fecha anterior.-----

SEGUNDO.- Que, corrido el traslado de la demanda, únicamente cumplen con contestar la misma las coemplazadas Ana María y Rosanna María Martello Lanata, señalando que es falso que el demandante hubiera adquirido el derecho de propiedad de los bienes con anterioridad a la inscripción de la medida cautelar, toda vez que el contrato de compraventa está referido a bienes futuros para lo cual las partes convinieron expresamente que la transferencia de propiedad recién operaría al momento en que se inscribiese la declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno del edificio, tal como se tiene expresado en la cláusula sexta, lo que concuerda con el artículo 949 del Código Civil que permite pactar la oportunidad en que operará la transferencia de bienes inmuebles. La independización de los inmuebles se produjo el día quince de diciembre de dos mil cinco, motivo por el cual, en esa fecha tuvo lugar la transferencia de la propiedad a favor del demandante. De otro lado, un documento presentado ante Notario Público solo adquiere fecha cierta cuando dicha presentación es para que se legalice la firma o se certifique la fecha, lo cual no ha ocurrido en autos.-----


TERCERO.- Que, al expedir sentencia en primera instancia, el *A quo* declara fundada la demanda interpuesta y ordena que se levante la medida cautelar de embargo en forma de inscripción trabada sobre los inmuebles materia de *litis*, sin costas ni costos, por cuanto: i) Mediante la Minuta del Contrato de

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




**CASACIÓN 2942-2013
LIMA
TERCERÍA DE PROPIEDAD**




Compraventa de Bien Futuro de fecha uno de marzo de dos mil dos, la Constructora e Inmobiliaria Mediterráneo Sociedad Anónima Cerrada, debidamente representada por Inversiones Inmobiliarias Nuevo Mundo Sociedad Anónima Cerrada, transfirió a favor de Javier Jesús Canessa Gaviria el Departamento número 202 que se construiría en el edificio ubicado en la Avenida De Los Precusores número 475, Urbanización Valle Hermoso Oeste, Distrito de Santiago de Surco, con un área aproximada de ciento siete punto noventa y siete metros cuadrados (107.97 m²), así como un estacionamiento con un área de veinticinco metros cuadrados (25 m²) aproximadamente, en la forma y diseño que se precisa en la memoria descriptiva, acordándose en la cláusula sexta que la transferencia de la propiedad de los inmuebles quedará perfeccionada en el momento en que se inscriba en el Registro de la Propiedad Inmueble la declaratoria de fábrica, la independización y el reglamento interno del edificio multifamiliar, operando desde dicho momento todos sus efectos civiles, tributarios y administrativos, para lo cual se suscribirá la correspondiente acta de entrega; ii) La citada Minuta fue ingresada a la Notaría Schiaffino el día uno de marzo de dos mil dos, con el Kardex número 30018, por lo tanto, es partir de esa fecha que la referida Minuta adquirió fecha cierta al encontrarse contenida en el supuesto tercero del artículo 245 del Código Procesal Civil, esto es, la presentación de la Minuta ante Notario Público para que certifique la fecha [sic]; iii) Conforme al artículo 1534 del Código Civil, 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. Y en autos del material probatorio se verifica que si bien no existe un documento formal denominado Acta de Entrega, existen sendos recibos de luz, agua, teléfono y cable, obrantes de fojas quinientos veintiuno a seiscientos treinta y cinco, expedidos antes del día seis de octubre de dos mil cuatro [fecha de anotación de la medida cautelar], que permiten inferir que el inmueble llegó a tener existencia antes de la fecha de embargo, coligiéndose que se cumplió con la condición suspensiva a que se refiere la norma acotada; iv) Si bien las partes pactaron que la transferencia de la propiedad se perfeccionaría con la inscripción de la declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno,



debe tenerse en cuenta que en nuestro ordenamiento civil, tratándose de bienes inmuebles, la propiedad se adquiere por el simple consentimiento, es decir, con la sola creación de la relación obligatoria de las partes conforme lo estatuye el artículo 949 del Código Civil. La legislación nacional no exige la forma solemne para dotar de eficacia constitutiva al negocio, el cual se perfecciona con el simple consentimiento, tal como lo señala el artículo 1352 del Código Civil, por lo tanto la inscripción en los Registros Públicos no es constitutiva de derechos; v) Entonces, a la fecha de ingreso de los partes a los Registros Públicos para proceder a la inscripción de la medida de embargo, ya había tenido lugar la transferencia de la propiedad a favor del demandante, debido a que el bien futuro adquirido mediante contrato de compraventa ya tenía existencia, en consecuencia se debía ordenar el levantamiento de dicha medida.-----



CUARTO.- Que, apelada que fuera esa decisión, la Sala Superior la revoca y reformándola, declara infundada la demanda interpuesta, por cuanto: i) Un documento de fecha cierta es aquél respecto del cual se tiene certeza sobre la fecha de su redacción, preparación o producción; así, de conformidad con lo estipulado en el artículo 245 incisos 2 y 5 del Código Procesal Civil, es posible inferir que un documento adquiere fecha cierta no solo cuando del mismo se observa la certificación de la fecha o la legalización de las firmas ante Notario Público, pues puede serlo también el documento en el que consta la fe de entrega, ya que con dicha certificación se logra tener certeza acerca del acto del que ha dado fe el Notario Público (pago del precio de venta) y consecuentemente, de la existencia del documento en el que se consigna la misma, como en efecto ha sucedido en el presente caso; ii) El artículo 949 del Código Civil dispone que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, “salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. La venta se pactó sobre bienes futuros y existe norma legal que indica que en dichos casos la transferencia de la propiedad se sujeta a la condición de que éstos existan (artículo 1534 del Código Civil); sin embargo, por sobre ella existe –en este proceso– pacto entre los contratantes contenido en la cláusula sexta que a la letra dice: “... la transferencia de la




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




**CASACIÓN 2942-2013
LIMA
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

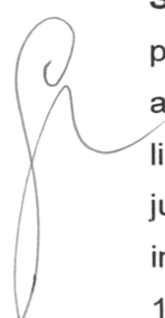
propiedad de los inmuebles quedará perfeccionada en el momento en que se inscriba en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, la Declaratoria de Fábrica, la Independización y el Reglamento Interno del Edificio Multifamiliar en el que se ubican los bienes objeto de la compraventa, así como quede culminado el trámite de independización en la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, operando desde dicho momento todos sus efectos civiles tributarios y administrativos, para lo cual se suscribirá la correspondiente Acta de Entrega". De esta manera, de acuerdo a lo pactado, el demandante solo se constituyó en propietario de los inmuebles afectados con la medida cautelar al regularizarse la inscripción de la declaratoria de fábrica e independización (a nivel municipal y ante la instancia registral) y la inscripción del Reglamento Interno del Edificio Multifamiliar en el que se encontraban; **iii)** Entonces, el demandante adquirió la propiedad del Departamento número 202 con fecha siete de noviembre de dos mil cinco, por cuanto ésta es la fecha en que se inscribió la Declaratoria de Fábrica, Independización y el Reglamento Interno del Edificio Multifamiliar en el Asiento B de la Partida número 11827582; y en el caso del estacionamiento ubicado en la Sección C, adquirió la propiedad del mismo el día veintinueve de setiembre de dos mil seis, según consta en el Asiento número C00001 de la Partida número 11956207; **iv)** Estando a que la medida cautelar sobre los citados bienes fue inscrita el día seis de octubre de dos mil cuatro, la presente demanda de Tercería de Propiedad no resulta amparable, pues la medida cautelar citada fue inscrita con anterioridad a la compraventa que, de acuerdo a lo convenido por los contratantes, solo otorgaba titularidad sobre los bienes al demandante una vez que quedara inscrita en la instancia registral la Declaratoria de Fábrica, Independización y el Reglamento Interno del Edificio Multifamiliar y no cuando los inmuebles existieran y no es posible desconocer dicho acuerdo debido a que tiene fuerza de ley entre las partes, de conformidad con el artículo 1361 del Código Civil; y además porque no contraviene normas imperativas, de conformidad con lo previsto en el artículo 1354 del acotado Código Civil. El razonamiento efectuado por el *A quo* no resulta correcto pues solo tomó en cuenta para determinar el perfeccionamiento de la transferencia de los inmuebles la fecha




en que éstos existieron físicamente y no consideró el cumplimiento de lo pactado por las partes.-----



QUINTO.- Que, la denuncia casatoria gira en torno al artículo 949 del Código Civil, según el cual la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, “salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. En el caso concreto se debate sobre la compraventa de un bien futuro, operada en virtud a un contrato suscrito con fecha uno de marzo de dos mil dos, en cuya cláusula sexta –según las demandadas– se habría establecido el momento en que operaría efectivamente la traslación de dominio, ello en oposición a la norma legal contenida en el artículo 1534 del Código Civil que dispone que la eficacia del contrato de venta de un bien futuro se supedita a que dicho bien llegue a tener existencia.-----



SEXTO.- Que, es aceptado por la doctrina que en materia contractual rige el principio de autonomía privada, recogido en nuestro ordenamiento en el artículo 1354 del Código Civil, según el cual las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato (crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas) siempre que no sea contrario a una norma legal de carácter imperativo, norma que se replica y robustece con lo regulado en el artículo 1356 del Código Civil, el cual señala que las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorias de la voluntad de las partes, salvo que sean imperativas. Como puede apreciarse, el único límite para la autonomía privada es su conformidad con las normas de carácter imperativo. Manuel De La Puente y Lavalle sostiene que la regla general en materia de normas sobre contratos es que ellas tienen carácter dispositivo, siendo la excepción que tengan carácter imperativo, entendiéndose por normas dispositivas aquellas que son aplicables en ausencia o para integrar las lagunas de la manifestación de la voluntad de las partes, mientras que son normas legales imperativas aquellas manifestaciones del ordenamiento jurídico que no permiten a los contratantes traspasar los límites del poder que les ha sido delegado (Cfr.: El Contrato en General; Tomo I, Palestra Editores Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, Lima, 2001; pp. 210-211).-----



SÉTIMO.- Que, no existe duda entonces que lo que prima es el pacto entre las

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



CASACIÓN 2942-2013
LIMA
TERCERÍA DE PROPIEDAD

partes, en virtud a la autonomía privada de los contratantes que reconoce nuestro ordenamiento civil; sin embargo, dicha autonomía tiene un límite que es la no contravención a las normas imperativas. En el caso concreto, es cierto que lo pactado en la Minuta de Compraventa de Bien Futuro de fecha uno de marzo de dos mil dos obliga a las partes conforme a lo que allí se estipula, sin embargo cabe preguntarnos si lo normado en el artículo 1534 del Código Civil puede ser considerado o no norma imperativa que limite los alcances del pacto entre las partes o si existe alguna otra norma que restrinja lo acordado libremente por los contratantes. Este es un aspecto que no ha sido analizado por la Sala Superior, que si bien conviene en privilegiar el acuerdo privado omite analizar la naturaleza de la norma contenida en el artículo 1534 ya citado.-----

OCTAVO.- Que, este Supremo Tribunal advierte, además, que tampoco se ha desarrollado un concepto claro acerca de lo que significa que un contrato o el derecho que contiene quede “perfeccionado”, teniendo en cuenta que la cláusula sexta del Contrato de Compraventa de Bien Futuro se refiere precisamente al “perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad” y no a la transferencia en sí misma, por lo que resulta necesario establecer si tal “perfeccionamiento” es sinónimo de eficacia del Contrato de Compraventa de un Bien Ajeno.-----

NOVENO.- Que, de otro lado, en la denuncia casatoria se hace referencia también al análisis aislado de la cláusula sexta del Contrato de Compraventa de Bien Futuro como único sustento de la decisión revocatoria. En efecto, sin entrar a discutir cuestiones de fondo o que guarden relación con la fundabilidad de la demanda, este Supremo Tribunal advierte que el fallo de la Sala Superior se sustenta únicamente en el análisis de la citada cláusula sexta, sin correlacionar sus alcances con las demás cláusulas del mismo contrato, como sería por ejemplo la cláusula quinta, en la que las mismas partes pactaron que: “De conformidad con lo previsto en los artículos 1534 y 1535 del Código Civil, el presente Contrato queda sujeto a la condición suspensiva de que los bienes materia de la transferencia tengan existencia”, cláusula que debe ser interpretada de manera sistemática a fin de evitar cualquier asomo de duda o

contradicción que pudiera existir en la manifestación de la voluntad de las partes, pues no sería congruente considerar que en un mismo acto jurídico las partes se someten a los alcances de una norma material específica, para luego afirmar que rige de forma preferente el pacto entre ellas.-----

DÉCIMO.- Que, en conclusión, esta Sala Suprema estima que no puede emitirse una decisión acorde a derecho, absolviendo la infracción normativa material alegada, sin que antes se corrija la insuficiencia en la motivación de la sentencia recurrida y se establezcan adecuadamente las conclusiones fácticas y jurídicas para el caso concreto. Por ello, excepcionalmente debe ampararse el recurso de casación con efecto de reenvío, al amparo de lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil, para que el Colegiado Superior emita nueva resolución pronunciándose adecuadamente sobre los cuestionamientos planteados en la presente decisión.-----

DÉCIMO PRIMERO.- Que, finalmente con respecto a la posición asumida por los Señores Jueces Superiores Wong Abad y Hurtado Reyes en el Expediente número 5482-2008 sobre Tercería de Propiedad, cabe aclarar al impugnante que el fallo emitido por aquéllos en dicho proceso no constituía “precedente judicial” que los obligue o vincule a asumir una postura determinada respecto de casos similares; y si bien de la lectura de la sentencia que obra copiada a fojas novecientos cuarenta y cinco y siguientes, se advierte que la misma se refiere a otros inmuebles ubicados en el mismo edificio multifamiliar en el que se sitúan el departamento y estacionamiento que ocupa el demandante, los presupuestos, hechos y pruebas aportados en ese caso concreto son totalmente distintos a los que motivan la presente causa. Por lo demás, dicha sentencia de vista fue materia de recurso de casación ante la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República (Casación número 1411-2013-Lima) y declarada nula por el Supremo Tribunal, ordenándose que se emita nuevo fallo conforme a ley, tal como aparece publicado en la página web del Poder Judicial y es de acceso a todo público a través del link: <http://apps.pj.gob.pe/cejSupremo/ConsultaExpediente.aspx?sal=201>.-----

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



**CASACIÓN 2942-2013
LIMA
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

Por estos fundamentos y de conformidad con lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Javier Jesús Canessa Gaviria a fojas mil setenta y ocho; **CASARON** la resolución impugnada, en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fojas novecientos sesenta y nueve, de fecha dieciséis de mayo de dos mil trece, emitida por la Primera Sala Civil Subespecialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima; **ORDENARON** que la Sala Superior emita nuevo fallo, con arreglo a derecho y a lo actuado; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por Javier Jesús Canessa Gaviria contra Ana María Martello Lanata y otros, sobre Tercería de Propiedad; y los devolvieron. Ponente Señor Ticona Postigo, Juez Supremo.-

S.S.

TICONA POSTIGO

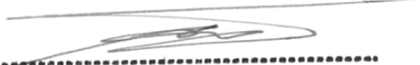
VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

SE PUBLICO CONFORME A LEY


Dra. Carmen Rosa Champac Cabezas
Secretaria(e)
Sala Civil Transitoria
Corte Suprema

28 OCT 2014