



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 4757-2012

LIMA

SUMILLA.- LA CESIÓN DE DERECHOS

Por la cesión de derechos el cedente transmite válidamente al cesionario derechos, siempre que no se haya impuesto modalidad alguna para la eficacia de dicho acto jurídico (condición o plazo), y en caso el cesionario no ejerza el derecho transmitido esto no produce la restitución automática del derecho a favor del cedente.

Lima, seis de junio de dos mil trece.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número cuatro mil setecientos cincuenta y siete guión dos mil doce, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

En el presente proceso de declaración judicial de propiedad, la sucesora procesal de la parte demandante Unión Properties Sociedad Anónima Cerrada interpone recurso de casación por escrito de fojas trescientos cuarenta y tres, contra la sentencia de vista de fecha veintidós de agosto de dos mil once, obrante a fojas trescientos treinta, expedida por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima que, revocando la sentencia apelada de fecha treinta y uno de enero de dos mil once, obrante a fojas doscientos sesenta y ocho, declara infundada la demanda interpuesta contra Miryam Rossina Denegri La Torre.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 4757-2012

LIMA

**II. ANTECEDENTES**

**DEMANDA:**

Por escrito obrante a fojas cincuenta, presentado el veintisiete de enero de dos mil nueve, la empresa Cadena de Alimentos Starfoods Sociedad Anónima Cerrada interpone demanda de declaración judicial de propiedad, a fin de que se le declare propietaria del inmueble sito en la avenida De Las Artes Sur número ciento diez guión ciento doce, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima, al haber ejecutado la opción de compra pactada en la cláusula décimo segunda del contrato de arrendamiento de fecha veintidós de mayo de dos mil seis, celebrado con la demandada Miryam Rossina Denegri La Torre; asimismo, solicita se le otorgue la minuta de compraventa y la escritura pública respectiva.

La parte demandante sostiene como fundamentos de su pretensión lo siguiente:

- I) En calidad de arrendataria celebró con la arrendadora Miryam Rossina Denegri La Torre el Contrato de Arrendamiento de Local Comercial de fecha veintidós de mayo de dos mil seis, respecto del inmueble antes citado.
- II) En la cláusula décimo segunda de dicho acto jurídico, las partes pactaron la opción de compra del predio a favor de la arrendataria, en la suma de ciento cuarenta mil dólares americanos, debiendo cursar comunicación a la arrendadora a fin de manifestar la intención de comprar el predio y firmar el correspondiente contrato de compraventa.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 4757-2012

LIMA

III) Por carta notarial de fecha veinte de mayo de dos mil ocho, señala que ha ejercido la opción de compra, de tal manera que a la recepción de dicha comunicación se ha convertido en propietaria del local antes citado, por lo tanto, considera que la demandada debe cumplir con otorgarle la minuta y escritura pública de compraventa respectiva.

**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:**

Según escrito obrante a fojas ciento sesenta y ocho, presentado el siete de diciembre de dos mil nueve, la demandada Miryam Rossina Denegri La Torre contesta la demanda, la que niega y contradice en los siguientes términos:

I) La demandante cedió su derecho de opción de compra mediante la carta notarial de fecha veinticinco de julio de dos mil seis, en forma expresa e irrevocable, a favor de Dayan Mekler Schnaiderman, por lo tanto, considera que la actora dejó de ser titular de dicha opción, sin embargo, por carta notarial de fecha veintitrés de mayo de dos mil ocho, la arrendataria pretendió ejercer la citada opción sin pagar el precio pactado.

II) Se han acumulado las rentas impagas de setiembre a noviembre de dos mil ocho, por lo que el veintisiete de noviembre de dicho año remitió cartas notariales a la demandante declarando resuelto el contrato de arrendamiento, requiriendo que en el plazo de quince días desocupe el inmueble en litigio.

**SUCESIÓN PROCESAL:**

Por resolución número once, de fecha tres de marzo de dos mil diez, el Juez incorpora al proceso en calidad de sucesora procesal



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 4757-2012

LIMA

de la parte demandante a la empresa Unión Properties Sociedad Anónima Cerrada.

**PUNTOS CONTROVERTIDOS:**

Según consta del Acta de Audiencia de Conciliación, obrante a fojas doscientos cuarenta y dos, el Juez de primer grado fija los siguientes puntos controvertidos:

- I) Determinar si antes del veintitrés de mayo de dos mil ocho, fecha en la que la parte demandante afirma haber ejercido la opción de compra del inmueble en litigio, ella había cedido el referido derecho de opción a Dayan Mekler Schnaiderman.
- II) De establecerse lo anterior, determinar si tal cesión impide a la demandante ejercer la opción de compra mencionada.
- III) De establecerse que dicha cesión no impedía ejercer la opción mencionada, determinar si la parte demandante debía efectuar el pago del precio pactado al momento de ejercer la opción de compra para que ésta sea efectiva.
- IV) Si se determinara que no era requisito el pago previo del precio, establecer si Cadena de Alimentos Starfoods Sociedad Anónima Cerrada ejerció la opción de compra sobre el bien en litigio, conforme a lo pactado en el contrato, adquiriendo así el derecho de propiedad sobre dicho bien y si corresponde declarar esta situación.
- V) De acreditarse lo anterior, determinar si el pago de la renta pactada por el alquiler del bien conlleva a reconocer que éste no era de su propiedad.
- VI) De acreditarse que no se ejerció válidamente la opción de compra, establecer si el contrato de arrendamiento sobre el inmueble, quedó resuelto el veintisiete de noviembre de dos mil ocho y con él,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 4757-2012

LIMA

el derecho de opción pactado en el mismo.

- VII) De establecerse que la opción de compra se ejercitó válidamente y se declara propietaria a la parte demandante, determinar si resulta procedente disponer que la demandada Myriam Rossina Denegri La Torre otorgue la minuta y escritura pública de compra venta respectiva.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:**

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fecha treinta y uno de enero de dos mil once, declara fundada la presente demanda, en consecuencia, declara que la sucesora procesal de la parte demandante, Unión Properties Sociedad Anónima Cerrada, ha adquirido la propiedad del inmueble en litigio, al haberse ejercido la opción de compra pactada en la cláusula décimo segunda del contrato de arrendamiento de fecha veintidós de mayo de dos mil seis y además ordena que la demandada otorgue a favor de la parte demandante la minuta y escritura pública correspondiente a la compraventa del inmueble en litigio. En rigor, dicha decisión se sustenta en los siguientes fundamentos:

- I) Mediante la carta simple que en copia legalizada obra a fojas ciento cuarenta y dos, el veinticinco de julio de dos mil seis, la arrendataria Cadena de Alimentos Starfoods Sociedad Anónima Cerrada comunicó a la demandada que cedía a favor de Dayan Mekler Schnaiderman, en forma expresa e irrevocable, la primera y preferente opción de compra que se había pactado en el contrato de arrendamiento de fecha veintidós de mayo de dos mil seis, y en la parte final del segundo párrafo de la mencionada comunicación, la arrendataria señaló que no concretarse la compraventa se



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 4757-2012

LIMA

restituirá a la arrendataria la primera y preferente opción de compra.

- II) En tal virtud y al no haberse demostrado que Dayan Mekler Schnaiderman haya ejercido la opción de compra, ésta se restituyó a favor de la arrendataria, por lo tanto, al veintitrés de mayo de dos mil ocho, Cadena de Alimentos Starfoods Sociedad Anónima Cerrada se encontraba habilitada para ejercer la opción pactada.
- III) Siendo esto así, mediante la carta de fecha veintitrés de mayo de dos mil ocho, remitida por la arrendataria a la demandada, se produjo la transferencia de la propiedad del inmueble en litigio, por lo que corresponde efectuar la declaración respectiva.

**RECURSO DE APELACIÓN:**

Mediante escrito obrante a fojas doscientos ochenta y dos, la demandada Miryam Rossina Denegri La Torre interpone recurso de apelación contra la antes citada sentencia, argumentando lo siguiente:

- I) En la sentencia apelada no se precisa cómo se llega a la conclusión de que el término "aclaración" contenida al final del segundo párrafo de la carta obrante a fojas ciento cuarenta y dos constituye una condición, menos aún se precisa si se trata de una condición suspensiva o resolutoria.
- II) El Juez ignora que la citada carta no especifica cuál era el plazo dentro del cual el cesionario debía ejercer la opción de compra, para que la aclaración contenida al final del segundo párrafo de la carta constituya una condición.
- III) En el tercer considerando de la sentencia apelada, el Juez concluye que la cesión otorgada a favor de Dayan Mekler Schnaiderman no impide a la sucesora procesal ejercer la opción de compra del



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 4757-2012

LIMA

inmueble en litigio, no obstante, no se tiene en cuenta que por efecto de dicha cesión la demandante dejó de ser titular de la opción de compra del inmueble de su propiedad.

**SENTENCIA DE VISTA:**

La Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante la sentencia de fecha veintidós de agosto de dos mil once, obrante a fojas trescientos treinta, revoca la apelada y reformándola declara infundada la presente demanda. Las razones esenciales que sustentan dicha decisión son las siguientes:

- I) No se aprecia del contrato de arrendamiento y opción de compra que las partes hayan estipulado la posibilidad de cedido el derecho de opción y no ejecutado el mismo, este derecho deba retornar a la arrendataria, posibilidad que se pactó de modo unilateral en la carta de fecha veinticinco de julio de dos mil seis.
- II) Siendo esto así, la Sala considera que la demandante no cumplió con lo dispuesto en el artículo 1362° del Código Civil y principalmente lo que las partes acordaron en el contrato de arrendamiento de local comercial, por lo que la demandada no estaba obligada a acatar un acuerdo del cual no participó, por lo tanto, concluye que la demandada no dejó de ser propietaria del predio en litigio.

**RECURSO DE CASACIÓN:**

Contra la resolución dictada por la Sala Superior, la sucesora procesal de la demandante, la empresa Unión Properties Sociedad Anónima Cerrada interpone recurso de casación, mediante escrito obrante a fojas trescientos cuarenta y tres, alegando las siguientes infracciones normativas:





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 4757-2012

LIMA

La infracción normativa de los artículos 175°, 178°, 948°, 1419°, 1361° y 1362° del Código Civil. La entidad impugnante señala que en la sentencia de vista se establece que en el contrato de arrendamiento de local comercial de fecha veintidós de mayo de dos mil seis no se ha estipulado la revocabilidad de la cesión de derechos en caso que el tercero no haya ejercido la opción de compra materia de cesión, más aún si la demandada no ha participado en la carta de fecha veinticinco de julio de dos mil seis, mediante la cual se cedió la opción de compra a favor de Dayan Mekler Schnaiderman; sin embargo, la impugnante considera que el razonamiento de la Sala Superior no es válido, ya que la demandada consintió tácitamente la citada cesión al haber enviado la carta notarial de fecha doce de mayo de dos mil ocho al cedido, mediante la que reconoce plenamente los efectos de la carta de fecha veinticinco de julio de dos mil seis; además la recurrente señala que la cesión de derechos se puede efectuar sin el asentimiento del deudor, de acuerdo a lo señalado en el artículo 1206° del Código Civil.

La entidad recurrente sostiene que se han infringido los artículos 175° y 178° del Código Civil, pues considera que la opción de compra efectuada por la arrendataria a favor de un tercero estaba condicionada a que en efecto se llevara a cabo la compraventa a que esta cesión se refería, por lo que al no haberse llevado a cabo la compraventa, no opera la cesión y la opción retorna a la cedente Cadena de Alimentos Starfoods Sociedad Anónima Cerrada.

Asimismo, señala que se han infringido los artículos 948° y 1419° del Código Civil, pues refiere que la propiedad inmobiliaria se transmite por el sólo consentimiento de las partes, ya que basta el acuerdo de la cosa y precio, lo que se ha producido en este caso.





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 4757-2012

LIMA

acuerdo de la cosa y precio, lo que se ha producido en este caso, en el que la arrendataria al ejecutar la opción de compra a su favor ha adquirido la propiedad del inmueble en litigio.

En cuanto a los artículos 1361° y 1362° del Código Civil, la impugnante sostiene que los contratos son obligatorios y se ejecutan según las reglas de la buena fe y común intención de las partes, en ese sentido, no hay duda que la demandada otorgó una opción de compra a Cadena de Alimentos Starfoods Sociedad Anónima Cerrada, respecto del inmueble en litigio; asimismo, tampoco hay duda de que dicha entidad ha ejercido esa opción y se ha convertido en propietaria del inmueble en litigio y, en consecuencia, la cesión de opción de compra a favor del tercero revirtió a la arrendataria, conforme a los términos de la carta de fecha veinticinco de julio de dos mil seis.

Este Supremo Tribunal, mediante resolución de fecha siete de marzo del año en curso, obrante a fojas veintinueve del Cuaderno respectivo, ha declarado la procedencia del referido recurso por las infracciones normativas antes señaladas.

### **III. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE**

La cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la opción de compra pactada en el contrato de arrendamiento de local comercial, que fue objeto de cesión de derechos, puede restituirse a favor de la cedente en el caso que el cesionario no haya ejercido dicha opción.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 4757-2012

LIMA

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

1. El recurso de casación civil, en nuestro sistema procesal, tiene por fines esenciales alcanzar la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme así lo dispone el artículo 384° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364.
2. En tal virtud, se puede decir que "La finalidad de la casación es, a través de la tutela del derecho en el caso concreto, extraer una interpretación uniforme de la norma jurídica con valor general garantizando la eficacia de la uniformidad de la jurisprudencia en el ordenamiento jurídico"<sup>1</sup>.
3. En vista de esto, la Corte Suprema mediante el control de las decisiones jurisdiccionales deberá evaluar si en el caso concreto se ha aplicado o no correctamente el ordenamiento jurídico. En caso no se haya aplicado debidamente el derecho, estaremos ante una infracción normativa. Para Montero Aroca y Flors Maties la "infracción es igual que equivocación; imputar infracción de norma a una sentencia es afirmar que en la misma se ha incurrido en error al aplicar el derecho con el que debe resolverse la cuestión suscitada. En todo caso para que la infracción se entienda cometida es menester que la misma repercuta en la parte dispositiva de la sentencia"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> GUASCH FERNANDEZ, Sergi. El Hecho y el Derecho en la Casación Civil. José María Bosch Editor, España, 1998. Pág. 403

<sup>2</sup> MONTERO AROCA, Juan y FLORS MATÍES, José. El Recurso de Casación Civil (Casación e Infracción Procesal). Editorial Brant le Blanch, España, 2009. Pág. 414.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 4757-2012

LIMA

4. En el caso materia de discusión, se tiene que la entidad impugnante denuncia la infracción de normas de orden material, por lo tanto, esta Sala Suprema deberá examinar si en efecto se ha producido o no la infracción normativa de los artículos 175°, 178°, 948°, 1419°, 1361° y 1362° del Código Civil y si éstas normas repercuten o no en la parte dispositiva de la sentencia impugnada en casación.
5. Es conveniente señalar que el punto medular para resolver la controversia radica en determinar si la primera y preferente opción de compra del inmueble en litigio, pactada en la cláusula décimo segunda del contrato de arrendamiento de fecha veintidós de mayo de dos mil seis, se mantiene a favor de la arrendataria Cadena de Alimentos Starfoods Sociedad Anónima Cerrada, pues dicha opción fue transmitida mediante cesión de derechos a favor del tercero Dayan Mekler Schnaiderman.
6. En el presente proceso, es un hecho incuestionable -pues es aceptado por las partes- la celebración del Contrato de Arrendamiento de Local Comercial del inmueble ubicado en la avenida De Las Artes Sur número ciento diez guión ciento doce, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima, de fecha veintidós de mayo de dos mil seis, obrante a fojas tres, en el que participó, en calidad de arrendataria, la empresa Cadena de Alimentos Starfoods Sociedad Anónima Cerrada y, en calidad de arrendadora, Miryam Rossina Denegri La Torre; asimismo, ambas partes pactaron en la cláusula décimo segunda del mencionado acto jurídico la opción de compra a favor de la arrendataria,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 4757-2012

LIMA

estableciéndose, además, la posibilidad de ceder este derecho a un tercero.

7. Tampoco existe cuestionamiento respecto a que, mediante la carta simple de fecha veinticinco de julio de dos mil seis, obrante a fojas ciento cuarenta y dos, la arrendataria comunicó a la arrendadora que ejerció el derecho de ceder la opción de compra a favor de Dayan Mekler Schnaiderman, sin embargo, lo que sí constituye materia controvertida es el hecho que la arrendataria pretende que el derecho de opción se restituya a su favor, argumentando que la cesión no operó debido a que ésta contiene una condición negativa, consistente en que la cesión no operaría en caso no se llegue a concretar la compraventa entre la arrendadora (demandada) y Mekler Schnaiderman.

8. Para resolver esta controversia, es importante establecer qué se entiende por cesión de derechos. Según el artículo 1206° del Código Civil, la cesión "es el acto de disposición en virtud del cual el cedente trasmite al cesionario el derecho a exigir la prestación a cargo de su deudor, que se ha obligado a transferir por un título distinto". Como se puede apreciar la cesión es un acto jurídico mediante el cual el cedente transmite derechos al cesionario. Sobre este acto jurídico, Barchi Velaochaga comenta que "De acuerdo con nuestro Código (Código Civil Peruano de 1984), el título sólo genera la obligación de transferir la titularidad del crédito, pero para la transferencia efectiva de la titularidad se requiere de un modo. En tal sentido, mientras no se realiza el modo, el cesionario solo tiene un derecho a la transferencia, es sólo con el modo que el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 4757-2012

LIMA

cesionario se convierte en acreedor"<sup>3</sup>. Entonces, de acuerdo al artículo 1206°, la cesión es el modo (acto de disposición) por el cual se transfiere la titularidad de una situación jurídica subjetiva distinta a la propiedad.

9. Según la entidad impugnante, la Sala Superior habría infringido lo dispuesto en el artículo 175° del Código Civil, pues la cesión de la opción de compra estaba condicionada a que se llevara a cabo la compraventa por parte del cesionario y al no haberse producido dicho acto jurídico, entonces, no operaba la cesión de derechos y la opción retornaba a la cedente Cadena de Alimentos.

10. Al respecto, es necesario señalar que el artículo 175° del Código Civil establece que "Si la condición es que no se realice cierto acontecimiento dentro de un plazo, se entenderá cumplida desde que vence el plazo, o desde que llega a ser cierto que el acontecimiento no pueda realizarse". La norma antes citada regula una de las modalidades del acto jurídico, esto es, la condición negativa. Vidal Ramírez sostiene que "La condición-modalidad viene a ser, pues, un hecho –futuro e incierto- que arbitrariamente y por la sola voluntad de los declarantes se incorpora al acto jurídico el que le queda supeditado en cuanto a la producción de sus efectos". En cuanto a la condición negativa, Torres Vásquez comenta que "Conforme al artículo 175, si se ha fijado un plazo para la verificación de la condición negativa hay que esperar su vencimiento para determinar si se cumple o no. Si vencido el plazo no se realiza el acontecimiento en que consiste la condición se

<sup>3</sup> CODIGO CIVIL COMENTADO. Tomo VI. Editorial Gaceta Jurídica, Lima, 2010. Pág. 262.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 4757-2012

LIMA

tiene por cumplida (...)”<sup>4</sup>. En tal virtud, se puede decir que la condición, sea positiva o negativa, constituye un elemento esencial del acto jurídico, pues de su cumplimiento o no depende la eficacia del mismo.

11. En tal sentido, se tiene que mediante la carta simple de fecha veinticinco de julio de dos mil seis, obrante a fojas ciento cuarenta y dos, la arrendataria Cadena de Alimentos comunica a la arrendadora y ahora demandada lo siguiente:

*“Por convenir a nuestro derecho cedemos al señor Dayan Mekler Schnaiderman identificado con DNI 09338781 en forma expresa e irrevocable la primera y preferente opción de compra del inmueble arrendado que se nos ha conferido la cláusula décimo segunda del contrato, de tal manera que usted queda en plena libertad de poder celebrar un contrato de compra venta con el mencionado señor. Asimismo cabe aclarar que en el supuesto negado de no concretarse dicha compra venta se restituirá a favor de nosotros la primera y preferente opción de compra”.*

12. Ahora bien, del análisis del documento antes anotado, no se desprende que la cedente haya impuesto una condición negativa a la cesión de derechos antes citada, pues su texto es claro cuando en forma expresa e irrevocable cede el derecho de opción de compra a un tercero, no habiendo limitado la eficacia de la cesión a la no realización de un hecho o acontecimiento futuro, por tal razón, se puede concluir con claridad que la cesión de derechos se transmitió válidamente al tercero, quien decidió no ejercer dicho

<sup>4</sup> TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. Acto Jurídico. Editorial IDEMSA, Lima, 2001. Pág. 472.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 4757-2012

LIMA

derecho; siendo esto así, no se evidencia la infracción normativa del artículo 175° del Código Civil.

13. También se denuncia la infracción normativa del artículo 178° del Código Civil, norma que regula otra de las modalidades del acto jurídico, esto es, el plazo o también llamado término, que viene a ser al igual que la condición una limitación puesta por las partes a la eficacia del acto jurídico. Esta norma preceptúa que "Cuando el plazo es suspensivo, el acto no surte efecto mientras se encuentre pendiente. Cuando el plazo es resolutorio, los efectos del acto cesan a su vencimiento. Antes del vencimiento del plazo, quien tenga derecho a recibir alguna prestación puede ejercitar las acciones conducentes a la cautela de su derecho".

14. En tal sentido, se puede determinar que a la presente controversia no resulta de aplicación el precitado artículo 178°, toda vez que del análisis de la cesión de derechos materia de litigio, no se advierte que ésta estuvo condicionada a plazo alguno, por tal razón, no se puede argüir la infracción normativa del artículo 178°.

15. En cuanto a la infracción normativa de los artículos 948° y 1419° del Código Civil, la entidad impugnante sostiene que la propiedad inmobiliaria se transmite por el solo consentimiento de las partes, ya que basta el acuerdo de la cosa y precio, situación que afirma se ha presentado en este caso, en el que la arrendataria al ejecutar la opción de compra a su favor ha adquirido la propiedad del inmueble en litigio.

16. El artículo 948° del Código Civil establece que "Quien de buena fe y como propietario recibe de otro la posesión de una cosa mueble,





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 4757-2012

LIMA

adquiere el dominio, aunque el enajenante de la posesión carezca de facultad para hacerlo. Se exceptúan de esta regla los bienes perdidos y los adquiridos con infracción de la ley penal". De otra parte, el artículo 1418° del anotado Código señala que "La injustificada negativa del obligado a celebrar el contrato definitivo otorga a la otra parte alternativamente el derecho a: 1.- Exigir judicialmente la celebración del contrato; y, 2.- Solicitar se deje sin efecto el compromiso de contratar. En uno u otro caso hay lugar a la indemnización de daños y perjuicios".

17. En virtud del análisis del anotado artículo 948°, se aprecia que dicha norma regula el caso de la adquisición a "non dominus" de un bien mueble, supuesto que no guarda relación con la controversia, toda vez que en este caso se discute si se produjo o no la transferencia del inmueble ubicado en la avenida De Las Artes Sur número ciento diez guión ciento doce, distrito de San Borja, a favor de la sucesora procesal de la demandante Unión Properties Sociedad Anónima Cerrada, por consiguiente, resulta inestimable la infracción del precitado artículo 948° al no tener incidencia directa en la resolución recurrida..

18. En relación al artículo 1418° del Código Civil, debe ponerse énfasis en que, de acuerdo a las conclusiones establecidas en forma precedente, ha quedado determinado que la opción de compra del inmueble en litigio se transmitió válidamente al cesionario, sin limitación ni condición alguna, por lo que este derecho ya no puede retornar a la cedente, por tal razón, ésta última ya no puede exigir judicialmente la celebración del contrato de compraventa; siendo esto así, no existe la aludida infracción normativa.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 4757-2012

LIMA

19. Finalmente, en cuanto a la infracción normativa de los artículos 1361° y 1362° del Código Civil, la entidad recurrente arguye que los contratos son obligatorios y se ejecutan según las reglas de la buena fe y común intención de las partes, por lo que considera que no hay duda en que la demandada otorgó una opción de compra a favor de Cadena de Alimentos Starfoods Sociedad Anónima Cerrada, sobre el inmueble en litigio, y es así que esta empresa ha ejercido dicha opción y se ha convertido en propietaria del predio.

20. Sobre el particular, el artículo 1361° del Código Civil prevé que “Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla”. De la Puente y Lavalle sostiene que “los contratos establecen entre las partes un vínculo, que determina el cumplimiento de la relación jurídica que constituye su objeto. La obligatoriedad del contrato es, pues, la fuerza que obliga a tal cumplimiento”<sup>5</sup>. La norma contenida en el artículo 1362° del Código Civil estipula que “Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes”. El artículo antes citado regula otro de los principios que rigen los contratos, esto es, el principio de la buena fe contractual. La Comisión Encargada del Estudio y Revisión del Código Civil comenta que “el artículo 1362 se refiere a la negociación contractual, por lo que en definitiva, pensamos que la ruptura injustificada de las negociaciones dará siempre lugar a una

<sup>5</sup> DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. El Contrato en general. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil. Tomo I. Editorial Palestra, Perú, 2003. Pág. 312.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 4757-2012

LIMA

reparación, apreciada en virtud de las normas relativas a la responsabilidad extracontractual..."<sup>6</sup>

21. Al respecto, es necesario señalar que la arrendataria Cadena de Alimentos y la arrendadora ahora demandada pactaron en la cláusula décimo segunda del contrato de arrendamiento la opción de compra a favor de la primera de las citadas, estableciendo, además, la posibilidad de ceder este derecho a un tercero; sin embargo, debe observarse que no se acordó la posibilidad de restitución de dicha opción en caso que el cesionario no ejerciera el derecho transferido; por lo tanto, no es posible oponer a la demandada los principios contractuales antes citados, pues, como se ha señalado, la restitución de la opción de compra se fijó de modo unilateral en la carta de fecha veinticinco de julio de dos mil seis, por lo que la demandada no estaba obligada a acatar un acuerdo del cual no participó.

22. En virtud de tales consideraciones, este Supremo Tribunal llega a la conclusión que en la resolución recurrida en casación no se han infringido las normas de derecho material denunciadas.

**V. DECISIÓN**

Esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado por el artículo 397° del Código Procesal Civil, declara:

**1. INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la sucesora procesal de la parte demandante, la empresa Unión Properties

<sup>6</sup> Comisión Encargada del Estudio y Revisión del Código Civil. Compiladora Delia Revoredo de Debakey. Código Civil VI. Exposición de Motivos y Comentarios. Pág. 26



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 4757-2012

LIMA

Sociedad Anónima Cerrada, mediante escrito de fojas trescientos cuarenta y tres; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veintidós de agosto de dos mil once, obrante a fojas trescientos treinta, expedida por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima que, revocando la sentencia apelada de fecha treinta y uno de enero de dos mil once, obrante a fojas doscientos sesenta y ocho, declara infundada la demanda de declaración judicial de propiedad.

2. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por la sucesora procesal de la empresa demandante, Unión Properties Sociedad Anónima Cerrada contra Miryam Rossina Denegri La Torre, sobre declaración judicial de propiedad inmueble. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Almenara Bryson.

SS.

ALMENARA BRYSON

HUAMANÍ LLAMAS

ESTRELLA CAMA

CALDERÓN CASTILLO

CALDERÓN PUERTAS

ncc

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. STEFANO MORALES INCISO  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA