

## CASO CIVIL

### LOS HECHOS

- 1-10-85 Contrato de préstamo por S/. 3'000,000.00 con garantía hipotecaria sobre un terreno, que celebran el Banco Unión y el Propietario X.  
Propósito del propietario: construir un "Centro Comercial" en el terreno hipotecado de gran extensión y vender espacios, tiendas, así como construir un gran edificio para propósitos comerciales. La escritura pública del préstamo hipotecario se inscribe en Registros Públicos el 12-11-85.
- 10-5-86 El propietario X celebra contrato de promesa de compraventa de una tienda (ubicada en el primer piso) al comprador Ramos, por el precio de S/. 439,200.00, con un pago inicial que el comprador entrega. En la minuta se deja en blanco el número de la tienda. Interviene el Banco acreedor hipotecario. Se firma la minuta, y no se eleva a escritura pública.
- 30.7.87 Fallece el propietario X.
- 23.6.91 Se suscribe la minuta del contrato de compraventa celebrado entre las herederas del Propietario X en favor de Empresa Gedy. Se eleva a escritura pública el 08 de junio de 1993, y se inscribe en los Registros Públicos.  
Objeto: Venta de acciones y derechos en el terreno y construcciones. Precio S/. 60'000.000.00.
- 1-8-94 El banco acreedor hipotecario transfiere sus derechos a la empresa Edimax.
- 23-9-98 La empresa Bany Bell compra a Edimax sus acciones y derechos.
- 20-9-01 Se suscribe escritura de aclaración, confirmación, ratificación, consolidación y convalidación.
- Celebrantes:

- 1) Las herederas del Propietario X
- 2) Inmobiliaria Gedy
- 3) Bany Bell (acreedor hipotecario).

## **DEL PROCESO**

A continuación se transcriben las partes pertinentes de la demanda, contestación, pruebas, sentencias, tal como aparecen expresadas en los documentos originales. No existen otras pruebas trascendentes.

## **DEMANDA**

Ramos interpone demanda contra las herederas del propietario X y la Inmobiliaria Gedy. S.A.

### **Pretensiones:**

- a) Nulidad de contrato de compraventa celebrado entre las herederas de X y Gedy con fecha 23-6-91.
- b) Nulidad de la Escritura de Aclaración del 20-9-01.
- c) Otorgamiento de escritura pública de compraventa de la tienda N° 103, a su favor.

Como fundamento de sus pretensiones Ramos manifiesta que celebró un contrato de compraventa con quien en vida fue el propietario X, quien le vendió una tienda sin precisar el número, pero ubicada en el primer piso, hoy tienda 103.

Agrega que luego de pagar el precio total (una inicial y el saldo en letras), dedicó dicho bien para alquilarlo a terceros.

Que la compraventa no llegó a perfeccionarse dado el fallecimiento del propietario.

Aclara que dicho propietario no cumplió con entregar la tienda completamente lista.

Que ha sido demandado civilmente mediante una reivindicación planteada por una presunta nueva dueña, llamada inmobiliaria Gedy S.A.

Que dicha inmobiliaria expresa en esa demanda que compró de buena fe y señala que existen contratos que nunca ha podido conocer.

Que la inmobiliaria Gedy S.A. en el contrato de 1991 y en la aclaración del 2001 declara conocer y se refiere a los diversos contratos de compraventa de locales y departamentos que celebró el Propietario X.

Que estos hechos son prueba de que la emplazada conocía que lo expresado por los Registros Públicos no correspondía a la realidad, desde que sabía que existían compras anteriores.

Que debe tenerse en cuenta que se trata de un centro comercial y un edificio de 12 pisos, por lo que no puede pretenderse la inexistencia de propietarios anteriores.

Que la demandada ha comprado todo el edificio de mala fe y en precio vil.

Que la disposición de lo ajeno es sancionada por el Código Civil con nulidad del acto.

Que las herederas del Propietario X deben proceder a suscribir la transferencia de la propiedad en su favor, ya que el precio de la tienda número 103, ha sido cancelado y disfrutado por el vendedor.

Que recauda su demanda con documentos de fecha cierta e incluso acompaña las letras de cambio.

### **Contestación de la demanda**

a) La Inmobiliaria Gedy S.A., contesta la demanda negándola.

Expresa que inició juicio de reivindicación contra el actor y otro respecto del inmueble materia de la demanda; que su acción se sustentó en su título de propiedad y derecho inscrito, con la respectiva declaratoria de fábrica y con el certificado de numeración expedido por la Municipalidad.

Que la parte demandante no ha exhibido documentos indubitables que acrediten su condición de propietario; que los documentos presentados por aquella han sido otorgados de favor.

Que jamás tuvo conocimiento de dichos documentos.

Que compró a las herederas del Propietario X la totalidad del centro comercial encontrándose comprendido el inmueble materia de la demanda, según minuta de 23 de junio de 1991 y contrato de aclaración de 20 de

septiembre de 2001, ambos elevados a escritura pública e inscritos en los Registros Públicos.

Que cualquier intento de enervar su adquisición, se fundamenta en causas no inscritas antes.

Que el contrato con el que se recauda la demanda es nulo ipso jure y no tiene mérito de título de propiedad.

Que habiéndose adquirido el predio materia de litis de buena fe, la obligación de la carga de la prueba se invierte al demandante, y esta buena fe debe ser desvirtuada con medio probatorio eficiente, que demuestre que la inmobiliaria Gedy S.A. tenía conocimiento del contrato del demandante.

- b) Las herederas del Propietario X contestan la demanda, expresando que jamás conocieron de la existencia del supuesto contrato del 10 de mayo de 1986, supuestamente celebrada por el Propietario X con el señor Ramos.

El documento presentado por el actor es nulo ipso jure, pues no reúne los elementales requisitos del contrato; no produce efectos, pues es un documento realizado por personas no identificadas; que tampoco reúne los requisitos de la enajenación, pues se trata de la venta de un inmueble indeterminado.

Que el demandante jamás les solicitó el otorgamiento de la escritura pública y no podía hacerlo por las omisiones materiales de su contrato.

Que la venta se ha hecho con la protección que brinda la fe pública registral.

Que se revierte la carga de la prueba en el actor.

## **PRUEBAS RELEVANTES**

### **Contrato de fecha 10 de mayo de 1986**

Minuta (partes pertinentes):

Intervienen el Propietario X a quien en adelante se le denominará simplemente el propietario; y de la otra parte el Sr. Ramos, a quien en lo sucesivo se le denominará simplemente el comprador. El contrato se sujetará a los siguientes términos y condiciones con intervención del Banco Unión:

1. El Propietario es dueño del inmueble ubicado en la avenida Larco con un área de 5,369.67 m<sup>2</sup>. El Propietario X adquirió el inmueble por escritura pública.
2. El propietario por este contrato se compromete formal y expresamente, a vender al comprador y éste a comprar y adquirir: a) una tienda situada en el primer piso y designada con el número ..... con un área de 63.36 m<sup>2</sup>, con las medidas perimétricas que señala; y b) una mezanine con un área de 25.92 m<sup>2</sup>, ubicada dentro de la tienda.
3. El precio por la tienda y mezanine será de S/. 439,200.00 Nuevos Soles que se pagará en la siguiente forma: S/. 200,000.00 a la firma del presente contrato y que el propietario declara haber recibido, y el saldo en letras de cambio con diversas cantidades.

Es entendido que la tienda será entregada por el propietario con su respectiva mezanine totalmente terminada y apta para ocuparse, el 15 de julio de 1986.

En caso de que no se entregara la tienda en las condiciones antedichas el 15 de julio de 1986, el propietario deberá pagar al comprador el 10% anual de intereses por todas las sumas que hubiese recibido y durante el todo el tiempo de la mora, hasta que la tienda quede lista y entregada.

4. Queda entendido que en caso el comprador dejara de pagar 3 cuotas sucesivas del precio o intereses pactados, se le requerirá con un plazo de 8 días, y en caso de no cumplir con el abono se dará por rescindido el contrato de Promesa de Venta. Con las sumas entregadas se compensará

los daños y perjuicios que se fijan en el 10% del precio pactado, devolviéndose el exceso al comprador.

5. En caso que se produzca aumento del costo de construcción, se aumentará el costo por metro cuadrado de construcción en los porcentajes que resulten incidiendo sobre el mismo, como consecuencia del aumento indicado. El comprador no pagará aumentos que se produzcan después de la fecha señalada para la entrega.
6. El propietario deja expresa constancia que sobre el inmueble que transfiere no pesa censo, capellanía, hipoteca, ni ningún otro gravamen ni medida judicial o extrajudicial que limite su libre disposición, obligándose en todo caso a la evicción y saneamiento, con la sola excepción de la hipoteca a que se refiere la cláusula novena.
7. y 8. Estas cláusulas se refieren a los gastos y a los impuestos.
9. Interviene en el presente contrato el Banco Unión para los efectos de levantar la hipoteca que afecta la tienda materia de la venta y para garantizar y afianzar solidariamente al propietario en todas las obligaciones que se derivan del presente contrato.

Miraflores, 10 de mayo de 1986.

Siguen 3 firmas.

**Escritura de Aclaración, Confirmación, Ratificación, Consolidación, Convalidación de la escritura pública de compraventa (partes pertinentes)**

Intervienen: Apoderado de las herederas del Propietario X; la Inmobiliaria Gedy S.A. y la firma Bany Bell S.A.

En la indicada escritura, se establece, en síntesis, lo siguiente:

- Las herederas venden a Inmobiliaria Gedy sus acciones y derechos.
- Acuerdan respetar los contratos celebrados por el propietario X, que cuentan con la intervención del Banco acreedor hipotecario y estén debidamente inscritos en los Registros Públicos.

- La hipoteca comprende: terreno y construcciones del edificio proyectado, sus aires, vuelos, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho o por derecho le corresponde.
- Reafirman que el propietario no podía realizar actos de disposición sin consentimiento escrito del acreedor hipotecario. Cualquier acto violatorio es nulo ipso jure.

## **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

CONSIDERANDO (partes pertinentes):

Tercero.- Que el Código Civil prescribe que un acto jurídico es nulo cuando falta la manifestación de voluntad del agente; cuando se haya practicado por persona absolutamente incapaz; cuando su objeto es física o jurídicamente imposible; cuando sea indeterminable; cuando su fin sea ilícito; cuando adolezca de simulación absoluta; cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad; cuando la ley lo declara nulo.

Que dentro de este marco legal, el actor basa su demanda en el supuesto que el fin del acto jurídico ha sido ilícito, por cuanto los demandados han dispuesto de un bien inmueble que no era de su propiedad.

Cuarto.- Que el demandante no celebró contrato de compraventa, sino de promesa de compraventa sobre una tienda.

Que el demandante se está atribuyendo la calidad de propietario que no ha adquirido aún.

Que los documentos no determinan su condición de propietario. Por lo tanto, la nulidad del acto jurídico que se demanda por constituir objetos ilícitos al venderse propiedad de terceros, carece de sustento, al no haberse producido el perfeccionamiento de la transferencia de propiedad.

Que al ser imperfecto el título en el cual basa su derecho el accionante, no tiene la calidad de propietario y en consecuencia no tiene ningún derecho real que oponer.

Además es preciso analizar el principio de la prioridad en el tiempo de la inscripción registral del Artículo 2014 del Código Civil, concordante con el artículo 2016 del mismo Código.

Que tampoco ha acreditado la mala fe de los demandados.

Por estas consideraciones, DECLARA INFUNDADA LA DEMANDA.

## **SENTENCIA DE VISTA**

CONSIDERANDOS (Partes pertinentes).

1. Que es procedente la descripción incompleta del bien vendido, pues se trata de un edificio que se halla en construcción.
2. Que el referido contrato de promesa de compraventa, constituye un negocio jurídico, en el que se halla inmanente la intención de los contratantes plasmada en dicho documento, lo que revela la existencia de un contrato de compraventa.

Que el contrato de promesa de compraventa no es sino contrato preparatorio conforme lo estipula el Artículo 1414 y siguientes del Código Civil y en él se hallan los elementos esenciales del contrato definitivo, como el caso en análisis.

En consecuencia, existiendo los elementos esenciales de la compraventa, corresponde resolver la controversia observando las reglas de dicho contrato.

3. Que el demandante tiene la posesión del bien en controversia, como aparece de los contratos de arrendamiento que como arrendador celebró con terceras personas, y cuyos documentos en copia aparecen presentados por él mismo.
4. Que es nulo el contrato de Aclaración de 20-09-01, respecto a que el inmueble sub litis no está comprendido en el reconocimiento, convalidación y consolidación, de tal manera que el acto jurídico primigenio plasmado en el contrato de promesa de compraventa y ya definitivo, pervive independientemente de la aclaración glosada.

5. Que en el acto jurídico de aclaración y otros sólo se reconoce la validez de las ventas realizadas en vida por el Propietario X, con intervención del acreedor Hipotecario, el Banco Unión. Y ello se cumple pues el contrato de promesa de compraventa, se hace con intervención del Banco mencionado. Que desde luego no se inscribió a la espera de la suscripción del contrato definitivo, que no se pudo concretar por fallecimiento del propietario X.

Que el acto jurídico de aclaración “deviene en inconsistente y nulo, al comprender en él ventas efectuadas por el Propietario X”.

Por estas consideraciones: REVOCARON la sentencia y DECLARARON nulo el acto jurídico de aclaración; y nula su inscripción en los Registros Públicos de Lima, debiendo oportunamente pasarse los partes correspondientes.

Declararon FUNDADA la demanda en cuanto al otorgamiento de escritura pública a favor del demandante.

CONFIRMARON la sentencia en cuanto declara infundada la demanda de nulidad de la escritura pública de 23 de junio de 1991.

## **RECURSO DE CASACIÓN**

Los demandados interpusieron recurso de casación al amparo de los incisos primero del Artículo 386 del Código Procesal Civil, alegando interpretación errónea de los Artículos 1414, 2014 y 2016 del Código Civil.

El recurso fue declarado PROCEDENTE.

## **REQUERIMIENTOS DEL EXAMEN**

Corresponde al examinado, proponer la solución que a su juicio debe darse en este caso a nivel de la Sala Civil de la Corte Suprema. El examinado deberá exponer los fundamentos jurídicos que considere pertinentes, teniendo en cuenta la transcripción de los documentos antes glosados, los hechos, las cuestiones jurídicas que aparecen y las reflexiones que sobre la materia puedan surgir.

Además de aquellos aspectos sustanciales que el examinado considere pertinentes, en la motivación jurídica deberá pronunciarse sobre los siguientes temas:

- Sobre el contrato de promesa de compraventa y el contrato de compraventa.
- Sobre la compraventa de bien futuro.
- Sobre la buena fe registral.