



## CAS. N° 211-99 LIMA

Lima, 4 de junio de 1999

La Sala Civil permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, en la causa vista en audiencia pública de la fecha, con los acompañados, emite la siguiente sentencia

### MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del Recurso de Casación interpuesto por don Ricardo Monzón Vilchez y otra, contra la sentencia de vista de fojas 362, su fecha 23 de octubre de 1998, que revocando la apelada de fojas 294, su fecha 17 de Octubre de 1997, declara fundada en parte la demanda y ordenaron que los demandados paguen a los accionantes por el saldo pendiente de cancelación del área de terreno en cuestión, los U.S.\$ 30.800,00 dólares americanos que ha quedado sin pagar por la venta en referencia más sus intereses desde la citación con la demanda; con lo demás que contiene.

### FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Por resolución de esta Sala Suprema del 15 de Febrero de 1999, se ha declarado procedente el Recurso de casación por la causal contenida en el inciso 2° del artículo 386 del C.P.C., sustentado los recurrentes la inaplicación del artículo 949 del Código Civil indicando que la citada norma es aplicable por cuanto la adquisición de la propiedad de un bien inmueble se realiza por el solo consenso entre las partes, no exigiéndose para que se produzca la citada transferencia que se inscriba el derecho en los Registros Públicos, añadiendo que la transacción celebrada entre los demandantes y la Constructora Castillo S.A. no le es oponible a los recurrentes debido a que ellos no intervinieron en la celebración de la citada transacción, en tal sentido, no existe obligación de los demandados de pagar suma alguna a los demandantes.

### CONSIDERANDO:

Primero.- Que, se ha acreditado en autos que mediante el proceso judicial acompañado, sobre resolución de contrato, declaración de adquisición de edificación e indemnización, obra a fojas 90 la transacción aprobada judicialmente pro resolución del quince de marzo de 1996, en la cual las partes declaran la resolución del contrato de compraventa del 6 de mayo de 1993 celebrado entre don Moisés Aníbal Ibárcena Acosta y don Juan Edgard Ibárcena Acosta (vendedores) con el señor Danilo Castillo López y Constructora Castillo S.A. (compradores) el inmueble de 1207.4 metros cuadrados, se restituye la propiedad a los vendedores; asimismo, los vendedores reconocen las transferencias realizadas por quienes adquirieron 4 chalets en construcción en el terreno, -entre los cuales no se encuentran los demandados en este proceso-.

Segundo.- Que, entonces, debe entenderse en aplicación del artículo 1371 del Código Civil, que por la resolución del contrato de compraventa del 6 de mayo de 1993, se les ha restituido a los demandantes su derecho de propiedad sobre el terreno sublitis.

Tercero.- Que, durante la vigencia del contrato de compraventa del 6 de mayo de 1993, antes que se solicitara su declaración judicial de resolución de contrato por falta de pago, los demandados celebraron con el señor Danilo Castillo López y la Constructora Castillo S.A., un contrato de promesa de venta con arras de 15 de Noviembre de 1993, y un contrato privado de compraventa de 13 de mayo de 1994; sin embargo, no se puede ignorar que, también es un hecho acreditado que los demandados como compradores del terreno sólo cancelaron parte de su valor, incumpliendo con abonar el saldo restante. Además, que la misma Constructora no cumplió con su obligación, debiendo los demandados asumir los costos de la construcción de su vivienda.

Cuarto.- Que, entonces a la fecha en que se celebra la transacción, aprobada judicialmente en el expediente acompañado y que da como resultado la restitución de la titularidad del derecho de propiedad del terreno sublitis a favor de los demandantes, correlativamente uno de los efectos



jurídicos que se produce inmediatamente es que los demandados pasan a ser deudores de los actores, entonces, el adeudo debe ser cancelado, siendo de aplicación lo dispuesto en el Artículo 941 del Código Civil que establece que cuando se edifique de buena fe en terreno ajeno, el dueño del suelo puede optar entre hacer suyo lo edificado u obligar al invasor que le pague el terreno.

Quinto.- Que, de acuerdo el artículo II del Título Preliminar del Código Civil, la ley no ampara el ejercicio ni la omisión abusiva de un derecho; que entonces los demandados se encuentran obligados a pagar a los actores, quienes son propietarios del terreno, el porcentaje adeudado ascendente a U.S.\$. 30.000,00 como se ordena en la de mérito; que entonces, el recurso debe ser desestimado.

#### SENTENCIA:

Estando a las consideraciones que anteceden, la Sala Civil de la Corte Suprema; declara INFUNDADO el Recurso de casación interpuesto por don Ricardo Monzón Vílchez y otra, y en consecuencia NO CASAR la sentencia de vista de fojas 362; su fecha 23 de Octubre de 1998; CONDENARON a los recurrentes al pago de una multa de dos URP así como al pago de las costas y costos originados en la tramitación del recurso; en los seguidos por don Moisés Ibárcena Acosta, sobre Obligación de dar suma de dinero; ORDENARON se publique la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano bajo responsabilidad; y los devolvieron.