



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE

SALA CIVIL DESCENTRALIZADA Y PERMANENTE DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

SENTENCIA DE VISTA

EXPEDIENTE N° 43-2013-0

(Ref. Sala 345-2018-0)

RESOLUCIÓN NÚMERO: CUARENTA Y OCHO

San Juan de Lurigancho, diecinueve de noviembre
del dos mil dieciocho

VISTOS: Con la autoridad que le confiere el artículo 138° de la Constitución Política del Perú y la Ley, interviene, como ponente, el señor Juez Superior **Cornejo Alpaca**, habiendo analizado la causa, conforme lo prescriben los artículos 131° y 133° de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

I.- ANTECEDENTES.-

a. **Viene en grado de apelación la sentencia contenida en la resolución número cuarenta y tres**, de fecha cuatro de mayo de dos mil dieciocho, de folios 446/457, concedida con efecto suspensivo mediante resolución cuarenta y cuatro de folios 486, en el extremo que declara **INFUNDADA LA DEMANDA** de página 39/42, subsanada en página 49, en cuanto a su pretensión principal y accesoria.



b. Fundamentos de la apelación presentada por la Constructora e Inmobiliaria Monte Azul Sociedad Anónima cerrada Contratistas Generales – CIMASAC, representada por su apoderado César Vicente De La Cruz Quiroz de fecha 23 de mayo de 2018 (folios 481/485):

- Manifiesta que existe un error de hecho en la sentencia al señalar en forma errada y contradictoria que no se puede determinar si los codemandados cumplieron o no con el contrato privado de compra venta de fecha 22 de enero de 2006 sobre el lote de terreno N° 07 de la manzana E, con área de 130.00 m2, del Programa de Vivienda Residencial Rivera Azul, segunda etapa, Distrito de San Martín de Porres; pues, el demandante efectuó el requerimiento de cumplimiento ambos demandados después del fallecimiento del codemandado, ya que este hecho jamás fue comunicado a su representada referente al fallecimiento del codemandado Guillermo Feliciano Cruzado Guevara, habiendo tomado conocimiento recién el presente proceso, cuando el Juzgado realiza el requerimiento.

- Alega que su representada ha cumplido acreditar los presupuestos o elementos configurantes para la resolución del contrato privado de compra venta de lote de terreno, celebrado el 22 de enero de 2006, referente al incumplimiento de la parte demandada, la gravedad o especificidad, la ausencia de justificación y el cumplimiento propio de mi representada como acreedora.

- Refiere que los demandados no han cumplido con los términos del contrato con respecto a la cláusula quinta referente a los pagos y en aplicación a la cláusula octava del citado contrato de compra venta que señala que en caso de incumplimiento de pago por parte de los compradores de tres letras consecutivas o alternas se dará por resuelto el contrato por causal de incumplimiento de pago.

- Indica, que las letras de cambio, que obran en autos ofrecidas, como medios probatorios los demandados han incumplido con las tres cuotas del pago, siendo la letra número 10 de fecha 22 de noviembre de 2006 por la suma de 112.00 dólares; la letra número 11, de fecha 22 de diciembre de 2006, por la suma de 190.00 dólares y la tercera letra número 12, de fecha 22 de enero de 2007 por la suma de 112.00 dólares.



- Que, este hecho ha dado como consecuencia la resolución de contrato y de acuerdo con la cláusula octava punto 1 se estableció que, en caso de incumplimiento del pago de tres letras consecutivas o alternas se da por resuelto el contrato de compra venta; en ese orden, a partir del 22 de enero de 2007, se configuró la resolución de contrato motivado por el incumplimiento del pago de tres letras consecutivas o alternas.
- Precisa que, declarada la resolución de contrato debe hacerse la entrega del lote de terreno, puesto que desde su celebración del contrato, se le hizo la entrega del lote de terreno N° 07 de la manzana E con área de 130.00 m2 del Programa de Vivienda Residencial Rivera Azul, segunda etapa, Distrito de San Martín de Porres, esto referente a lo dispuesto en la cláusula décimo primero del contrato, que señala: “en caso de optar la vendedora por la resolución del contrato la compradora estará obligado a devolver el lote de terreno debidamente desocupado y a pagar una indemnización por daños y perjuicios (...)”

CONSIDERANDO:

II.- ANÁLISIS:

1.- Que, que si bien es cierto una de las garantías de la administración de justicia es la pluralidad de instancias, también lo es que para acceder a esta garantía, el recurrente debe cumplir con las exigencias que le impone la ley, siendo en este caso, una de ellas, que el recurso impugnativo exprese el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria, conforme lo manda el artículo 366° del Código Procesal Civil, a fin de brindar al órgano revisor, nuevos fundamentos fácticos y jurídicos, los cuales no sólo deben amparar su pretensión, sino que además desvirtúen los criterios acogidos por el A quo para denegarla.

2.- De igual manera, el artículo 370°, in fine, del Código Procesal Civil, aplicable supletoriamente, recoge, en parte, el principio contenido en el aforismo latino **tantum devolutum quantum appellatum**; correspondiendo al órgano jurisdiccional revisor circunscribirse únicamente al análisis de la resolución impugnada.



Asimismo, conforme al principio descrito, el órgano revisor, se pronuncia respecto a los agravios contenidos en el escrito de su propósito ya que se considera que la expresión de agravios es como la acción (pretensión) de la segunda instancia.

3.- En referencia al tema el artículo 1372 del Código Civil en su segundo párrafo establece: *“La resolución se invoca judicial o extrajudicial. En ambos casos, los efectos de la sentencia se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva (...)”*. El artículo 1563 del Código Civil establece: *“La resolución del contrato por incumplimiento del comprador da lugar a que el vendedor devuelva lo recibido, teniendo derecho a una compensación equitativa por el uso del bien y a la indemnización por los daños y perjuicios, salvo en pacto en contrario (...)”*.

4.- Estando a los argumentos expuestos en la apelación por parte del demandante, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si, en este caso, ha surtido efectos la condición resolutoria expresa pactada en el contrato de compraventa de fecha veintidós de enero de dos mil seis.

5.- Sobre el particular, el ordenamiento jurídico prevé hasta tres modalidades de resolución por incumplimiento en los contratos con prestaciones recíprocas, a saber: (a) la resolución judicial prevista en el artículo 1428º del Código Civil; (b) la resolución por intimación o llamada también por autoridad del acreedor, regulada en el artículo 1429º del Código sustantivo; y, (c) la resolución por cláusula resolutoria expresa o denominada pacto comisorio, prevista en el artículo 1430º del mismo Código.

6.- En el contrato de fecha 22 de enero de 2006 que corre a folios 8/11 se determina:

6.1. Que, dicho contrato de compra venta del lote de terreno N° 07 de la manzana E con área de 130.00 m² del Programa de Vivienda Residencial Rivera Azul segunda etapa distrito de San Martín de Porres, ha sido suscrito por Constructora e Inmobiliaria Monte Azul Sociedad Anónima cerrada Contratistas



Generales – CIMASAC. (vendedora) y los señores: Flor de María Silva Rojas y Guillermo Cruzado Guevara.

6.2. En la **cláusula quinta** del contrato se especifica:

- Que, el precio del lote de terreno es \$9,250.00 dólares pagaderos en 76 letras de cambio, 10 letras de de cambio de \$ 105.00 cada una y una letra de cambio de \$. 155.00 y la cuota inicial de \$ 575.00 que forma parte del contrato privado de compra venta celebrado con fecha 25 de agosto de 2003 y que por mutuo acuerdo de ambas partes se deja sin efecto dicho contrato.
- El saldo de \$. 7,470.00 dólares serán pagados en 66 letras de cambio, siendo las 65 letras de cambio de \$ 112.00 cada una y 1 letra de cambio de \$.190.00 que lo pagará en diciembre del 2006, siendo el vencimiento de la primera letra el 22 de febrero del 2006 y la última letra el 22 de julio del 2011 y así sucesivamente hasta su total cancelación, para cuyo efecto los compradores aceptan las letras correspondientes todas ellas con vencimiento escalonados mensualmente de 30 días calendario.

6.3. En la **cláusula octava** del contrato se especifica:

- Se establece de mutuo y común acuerdo que en el caso de incumplimiento de pago por parte de los compradores de tres letras consecutivas o alternadas a la que se refiere la clausula quinta facultará a la vendedora a actuar a su sola elección en cualquiera de las formas siguientes:
 - Dar por resuelto el contrato de compra venta de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1561 del código Civil
 - Dar por vencido todos los plazos y exigir a los compradores el inmediato pago de todas las letras o el capital que se adeuda en ese momento como el saldo del precio más los intereses legales compensatorios y moratorios y demás gastos en que incurra para el cumplimiento del pago del saldo del precio.

6.4. En la **cláusula Décimo** del contrato se especifica:

- La falta de pago de tres letras consecutivas o alternas es condición resolutoria expresa del presente contrato en consecuencia opera de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial alguna, bastando para ello la comunicación vía notarial.



7. Estando a la pretensión del demandante, este solicita la resolución del contrato por incumplimiento del pago, por cuanto los codemandados no han cumplido respecto de los pagos estipulados en la cláusula quinta del contrato, quedando resuelto el contrato de compra venta en aplicación de la cláusula octava.

8. De lo anterior, se puede advertir que estamos ante una resolución de contrato por cláusula resolutoria expresa prevista en el artículo 1430º del Código Civil, pues, ello se llega a concluir de la cláusula octava del presente contrato que señala: *“Se establece de mutuo y común acuerdo que en el caso de incumplimiento de pago por parte de los compradores de tres letras consecutivas o alternadas a la que se refiere la cláusula quinta facultará a la vendedora a actuar a su sola elección en cualquiera de las formas siguientes: Dar por resuelto el contrato de compra venta de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1561 del Código Civil. Siendo así, se concluye que estamos ante un pacto comisorio o condición resolutoria expresa, la cual señala que: “Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.”*

9. De lo expresado y de la actuación de los medios probatorios ofrecido por la parte demandante este adjunta 57 letras de cambio por la suma de \$ 112.00 dólares americanos que han sido vencidas y de las cuales no han sido pagadas por los demandantes (folios 12/39), medios probatorios que si bien ha sido contradichos por la demandada, sin embargo ésta no ha ofrecido otros medios probatorios que acrediten los pagos efectuados, advirtiéndose de sus propios medios probatorios adjuntos en su escrito de demanda 09 letras de cambio canceladas por la suma de \$ 112.00 dólares americanos, siendo la fecha de la ultima letra de cambio el 22 de octubre de 2006 y tres recibos de pago a cuenta



por la suma de \$ 140.00 dólares de fecha 06 de marzo de 2007; la suma de \$ 1,080 dólares de fecha 23 de diciembre de 2007 y la suma de \$ 420.00 dólares de fecha 06 de abril de 2008; circunstancias que acreditan el incumplimiento de pago estipulado en el contrato de compra venta de fecha 22 de enero de 2006 que corre a folios 8/11, hecho reconocido por la propia demandada en su contestación de demanda en el punto 4, al mencionar *“que está adeudando la suma de 32 cuotas, las mismas que no han sido pagadas por culpa del accionante (...)”* este argumento acredita la falta de pago por parte de los demandados.

10. Asimismo, si tenemos en cuenta las prestaciones plasmadas en el contrato de compra venta, efectivamente se desprende de los hechos expuestos que los demandados se sometieron a las obligaciones pactadas del cual han tomado pleno conocimiento al suscribir el mismo, si bien alegan que suscribieron sin leer lo pactado este hecho no resulta probado por cuanto no se ha determinado vicios en su manifestación de voluntad al celebrar el acto jurídico, en ese sentido en meritudo los medios probatorios ofrecidos por ambas partes y a lo expuesto en la clausula octava del contrato, se logra determinar el incumplimiento de los pagos de letras de cambio que datan de fecha: la letra de cambio número 10 de fecha 22 de noviembre de 2006 por la suma de 112.00 dólares; la letra número 11 de fecha 22 de diciembre de 2006 por la suma de 190.00 dólares y la tercera letra número 12 de fecha 22 de enero de 2007 por la suma de 112.00 dólares, operando de pleno derecho la resolución respecto del incumplimiento del contrato, al haber comunicado mediante carta notarial de fecha 16 de setiembre de 2008 a los codeudores *“que ante el incumplimiento del plazo de 15 días contados a partir de la recepción del presente se procederá conforme a lo estipulado en la clausula octava del contrato: a Resolver el contrato (...)”*.

11. Respecto al requerimiento, el precitado artículo 1430º sólo exige que la parte fiel comunique a la parte infiel que quiere valerse de la cláusula resolutoria. La norma al no señalar la formalidad que debe cumplir la comunicación, se entiende que puede realizarse en cualquiera de las formas previstas en el artículo



141º del Código Civil¹, siempre que de dicha comunicación se evidencie la voluntad indubitable de la parte fiel de hacer valer la cláusula resolutoria. Ahora bien, en este caso la comunicación de hacer efectivo la cláusula resolutoria a los demandados se efectuó mediante la carta notarial del 23 de setiembre de 2008 dirigido al domicilio contractual señalado en el contrato, esto es, av. Los Libertadores Mz. B Lote 01 AA.HH Las Terrazas, recibido por un familiar tal como se indica de la carta notarial vuelta de folios 31, si bien la parte demandada Flor de María Silva Rojas alega que dicha carta notarial no ha sido puesta a conocimiento, sin embargo no existió medio probatorio que contrarreste credibilidad al requerimiento respecto de ella, pues todo cambio de domicilio al pactado en el contrato, el deudor se encuentra en la obligación de comunicar a su acreedor respecto de su variación tal como lo señala el artículo 40 del Código Civil².

12. En cuanto al requerimiento de su codemandado Guillermo Feliciano Cruzado Guevara, ha sido objeto de observancia por el Juzgador al mencionar en su sentencia en su fundamento 20 y 21, que dicha carta notarial fue cursada en el mes de setiembre de 2008 cuando el codemandado Guillermo Feliciano Cruzado Guevara había fallecido el 17 de agosto de 2007 de acuerdo al certificado de defunción de folios 428 y acta de defunción de folios 429, y del cual ha demostrado la imposibilidad de realizar un requerimiento de cumplimiento a dicha persona que compromete a la pretensión judicial de resolución contractual por ser un requisito. Al respecto si bien el Colegiado anterior en su sentencia de vista de fecha doce de agosto de dos mil dieciséis que corre a folios 412/419, en su fundamento sétimo señaló: “(...) que no se ha verificado la fecha exacta de defunción del demandado, hecho que resulta relevante para determinar si surtió efecto o no el requerimiento contenido en la carta notarial de fecha 16 de

¹ **Artículo 141º del Código Civil.**- La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se realiza en forma oral o escrita, a través de cualquier medio directo, manual, mecánico, electrónico u otro análogo. Es tácita cuando la voluntad se infiere indubitablemente de una actitud o de circunstancias de comportamiento que revelan su existencia. No puede considerarse que existe manifestación tácita cuando la ley exige declaración expresa o cuando el agente formula reserva o declaración en contrario.”

² **Artículo 40 del Código Civil.**- El deudor deberá comunicar al acreedor el cambio de domicilio señalado para el cumplimiento de la prestación obligacional dentro de los treinta días de ocurrido el hecho, bajo responsabilidad civil y/o penal a que hubiere lugar.



setiembre del 2008, así como la diferencias de los montos requeridos”, también es cierto manifestar que lo indicado no era mérito para dar pie a que se declare infundada la demanda, sino que esta debe ser analizada a la luz de las circunstancias y los medios probatorios ofrecidas por las partes.

13. Ahora bien, si tenemos en cuenta el acto jurídico celebrado en el contrato de compra venta de fecha 22 de enero de 2006 que corre a folios 8/11 los demandados Guillermo Feliciano Cruzado Guevara y Flor de María Silva Rojas, resultan ser codeudores del acreedor - demandante Constructora e Inmobiliaria Monte Azul Sociedad Anónima cerrada Contratistas Generales – CIMASAC, respecto de la prestación de la compra – venta del terreno N° 07 de la manzana E con área de 130.00 m2 del Programa de Vivienda Residencial Rivera Azul segunda etapa distrito de San Martín de Porres, si bien tal requerimiento señalado por la norma resulta una formalidad ello no es óbice para declarar la resolución del contrato en vista que de los medios probatorios se advierte claramente el incumplimiento de la prestación realizada por los demandados al no pagar las tres letras consecutiva o alternas que señala la clausula octava y decima, advirtiéndose de autos que los demandados dejaron de pagar las letras de cambio número 10 de fecha 22 de noviembre de 2006 por la suma de 112.00 dólares; la letra número 11 de fecha 22 de diciembre de 2006 por la suma de 190.00 dólares y la tercera letra número 12 de fecha 22 de enero de 2007 por la suma de 112.00 dólares, fecha en que el demandado Guillermo Feliciano Cruzado Guevara se encontraba vivo e incluso realizaron posteriores pagos a cuenta con fechas discontinuas conforme es de verse de folios 62, operando de pleno derecho la resolución respecto del incumplimiento del contrato, por encontrarse pactado en dicho contrato.

14. Si bien se alega que el requerimiento se realizó en el mes de setiembre de 2018, cuando el codeudor había fallecido, este hecho no fue comunicado formalmente a su acreedor, es más, si así fuera la misma parte demandada en su escrito de contestación alega que la parte accionante le comunicó que hiciera



alcanzar la sucesión intestada, sin embargo su codeudora Flor de María Silva Rojas (conviviente del demandado) no lo hizo y que recientemente al requerimiento del Juzgado ha presentado el acta de defunción, por tanto, la carga de probar le corresponde a quien afirma los hechos³, en consecuencia siendo la comunicación una declaración de voluntad unilateral meramente recepticia que obra per se, no requiere la aceptación del deudor para que produzca el efecto de resolución del contrato, es más la resolución se produce por el mero hecho del incumplimiento por la parte infiel de la prestación a su cargo, aun cuando solo cobra eficacia cuando la parte infiel invoca resolución⁴, es más, el incumplimiento de la obligación por causa imputable a uno o varios codeudores, no libera a los demás de la obligación de pagar (artículo 1195 del Código Civil).

15. Frente a los argumentos expuestos, se puede concluir que tal requerimiento del demandante es indubitadamente, por haber cumplido satisfactoriamente los presupuestos para que opere de pleno derecho la resolución contemplada en el artículo 1430º del Código Civil, resultando atendible la pretensión de la demandante.

16. Que, habiéndose amparado la pretensión principal y demandado la restitución del bien, este colegiado se pronunciará al respecto, así tenemos que sobre este tema debemos tener presente lo señalado en el contrato de compra venta de fecha 22 de enero de 2016 en la cláusula décimo primero: *“En caso de optar la vendedora por la resolución del contrato los compradores estarán obligados a devolver el lote de terreno debidamente desocupado y pagar una indemnización por daños y perjuicios que represente el 30% del valor del precio del lote de terreno que hasta ese momento hubiere abonado”*.

16.1. El artículo 1372 del Código Civil en su segundo párrafo establece: *“La resolución se invoca judicial o extrajudicial. En ambos casos, los efectos de la*

³ **Artículo 196.-** (...) la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos.

⁴ **DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel.** El Contrato en General. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil. Tomo III, 2ª edición, Palestra Editores, Lima, 2003, p. 12.



sentencia se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva (...)"

16.2. En relación a lo normado, debemos precisar que la resolución, es un modo de disolución del acto jurídico en razón de una causa sobreviniente que extingue retroactivamente los efectos provenientes del acto. La consecuencia de tal efecto, es que los contratantes deben proceder recíprocamente lo que se han pagado, volviendo las cosas al estado en que se encontraban al momento de celebrarse el contrato, salvo que la naturaleza de la prestación o el pacto en contrario no lo permitan.

16.3. De lo referente, habiendo una cláusula expresa respecto de los efectos ante la resolución del contrato, resulta atendible la devolución del bien, máxime cuando la propia norma, ha estipulado las consecuencias de la resolución del contrato, siendo una incidencia del hecho sobreviviente por el cual se justifica el pronunciamiento.

17. Por lo que, tratándose de un contrato de compra venta, cuya ejecución es instantánea, por ser posible de que las partes se restituyan las prestaciones ya ejecutadas, la consecuencia natural de la resolución es su retroactividad al momento de su celebración, siendo este la restitución del bien inmueble de 130.00m² del lote de terreno N° 07 de la manzana E con área de 130.00 m² del Programa de Vivienda Residencial Rivera Azul segunda etapa distrito de San Martín de Porres a favor de los demandantes, la misma se ejecutará en ejecución de sentencia.

18. Estando a los argumentos expuestos se advierte que la sentencia de autos contiene una motivación aparente, pues si bien contiene argumentos, razones de derecho y de hecho que justifican la decisión del juzgador, éstas no resultan pertinentes en virtud a los medios probatorios que han servido de objeto de probanza en la existencia de los hechos, pues es deber del juzgador de solucionar la controversia y resolver el conflicto en mérito al derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, por tanto, advirtiéndose dicho vicio en el derecho a la



motivación de las resoluciones judiciales corresponde revocar la sentencia debiendo reformarse la misma.

III.- DECISIÓN:

Por lo que, estando a las consideraciones expuestas, el Colegiado de la Sala Civil Descentralizada y Permanente de San Juan de Lurigancho, **RESUELVE:**

1.- REVOCAR el extremo de la sentencia que declara infundada la demanda de página 39/42 subsanada en página 49 en cuanto a su pretensión principal y accesoria **REFORMÁNDOLA** se declara **FUNDADA LA DEMANDA** interpuesta por Constructora e Inmobiliaria Monte Azul Sociedad Anónima cerrada Contratistas Generales – CIMASAC contra los demandados Guillermo Feliciano Cruzado Guevara y Flor de María Silva Rojas; en consecuencia, se declara resuelto el contrato de compra venta de fecha 22 de enero de 2006. Y se **ORDENA** que las partes demandas entreguen el lote de terreno N° 07 de la manzana E con área de 130.00 m2 del Programa de Vivienda Residencial Rivera Azul segunda etapa, Distrito de San Martín de Porres a favor de la demandante, la misma se ejecutará en ejecución de sentencia.

2. Notifíquese y devuélvase.-

ARCA/LIGS

CORNEJO ALPACA

LLANOS CHÁVEZ

RAMÍREZ CASTAÑEDA