



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

**Primera Sala Civil**

**Corte Superior de Justicia de Lima**

**Expediente N° 16059-2011**

**Demandante : Esther Rosa Beramendi Flores**

**Demandado : Rolando Marmolejo Palomino**

**Materia : Resolución de Contrato**

**Resolución N° DIEZ**

Lima, seis de abril  
del dos mil dieciséis.-

**VISTOS:** Interviniendo como ponente la Señora Juez Superior **Hasembank Armas**. Viene en grado de apelación la **Resolución N° 15** de fecha 31 de marzo de 2014, que declara infundada la demanda interpuesta por la demandante Esther Rosa Beramendi Flores.

**EXPRESIÓN DE AGRAVIOS:** La demandante Esther Rosa Beramendi Flores y la litis consorte necesaria activa Luz Elizabeth Beramendi Flores, mediante escrito de la página 323 a 326 interponen recurso de apelación contra la sentencia emitida por Resolución N° 15 fundándose en los siguientes agravios:

- 1) El punto controvertido de la demanda trata sobre la resolución de contrato de compra venta del inmueble de la Avenida San Juan 197 – 199 del Distrito de San Luis, por incumplimiento en el pago del saldo del precio pactado; contrato celebrado por su madre Donatila Esther Flores Cerrón Vda de Beramendi con los demandados por el precio de \$65,000.00 que debía ser pagado mediante una cuota inicial de \$20,000.00 pagada el 11 de marzo de 2008 la suma de \$ 5,000.00 y el 15 de mayo de 2008 la suma de \$ 15,000,00. Del saldo que quedó por pagar los demandados no han hecho abono alguno.
- 2) El 21 de setiembre de 2008 falleció la vendedora luego de lo cual los compradores no mostraron interés en comunicarse con la Sucesión, de la



que forma parte la demandante, eludiendo pagar el saldo de la compraventa. El 18 de noviembre de 2010 los herederos enviaron una carta notarial solicitando el pago del saldo de \$ 45,000.00 en un plazo de 15 días vencido el cual enviaron una segunda carta en las que se les comunicaba que el contrato había quedado resuelto, siendo que recién con fecha 20 de diciembre de 2010 contestan la carta sin cancelar el saldo.

3) El A-quo no considera que desde mayo de 2008 a enero de 2010 los compradores no pagaron nada del diferencial ni la carta notarial del 18 de noviembre de 2010 por la cual volvieron a reclamar únicamente el saldo del pago pendiente; tampoco que a la fecha los demandados no han cumplido con cancelar el saldo pese a reconocer su obligación. Por el contrario ha señalado que el no pago del saldo de \$45,000.00 no es incumplimiento y que la actitud de los demandados es correcta.

#### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Por el principio de limitación en materia impugnatoria que guarda plena correlación con el principio de congruencia procesal, el órgano revisor al resolver la impugnación solo debe avocarse y pronunciarse sobre los agravios formulados por las partes al proponer sus recursos sin emitir decisión sobre aquellos aspectos no denunciados por ellas, salvo que se trate de errores graves que hayan generado una actividad procesal nula, siendo aplicable el aforismo que señala *tantum devolutum quantum appellatum*.

**SEGUNDO.-** Conforme lo dispone el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil “*El juez debe de atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivo los derechos sustanciales (...)*”, por tanto, al tratarse de un proceso cuya pretensión es la resolución de un contrato, se analizará si se cumplen con los requisitos para estimarla.



**TERCERO.**- Por la presente demanda Esther Rosa Beramendi Flores postula la resolución del contrato de compra venta del inmueble ubicado en la Av. San Juan N° 197 – 199 San Luis, celebrado el 04 de abril de 2008 entre su madre Donatilda Esther Flores Cerrón Vda. De Beramendi y los demandados Rolando Marmolejo Palomino y Nancy Margot Pablo Campos, por no haber cumplido con el pago del saldo del precio.

**CUARTO.**- Del Asiento c).1 de la Ficha N° 17243 continuada en la Partida N° 43398733 que en copia certificada obra en la página 7, consta que el inmueble sub litis perteneció a la sociedad conyugal conformada por José Antonio Beramendi Chuquillanqui y Donatilda Esther Flores Cerrón de Beramendi y al fallecimiento del primero fue adjudicado a favor de la cónyuge supérstite y sus hijos José Luis, Esther Rosa, Fani Esther, Luz Elizabeth Rubén Antonio y Smildzinia Nancy Beramendi Flores tal como es de verse del Asiento c)3 de la misma partida, que obra en la página 8. Luego, al fallecimiento de la cónyuge el bien fue adjudicado a sus citados hijos según puede verse del Asiento C00002 de la referida partida, el mismo que en copia certificada obra en la página 19.

**QUINTO.**- Antes de su fallecimiento la cónyuge celebró con sus hijos coherederos el acta de conciliación N° 041-2002 de la página 21, en virtud de la cual con fecha 26 de enero de 2002 se le adjudicó a ella los locales comerciales N° 40 y 41 de la Manzana A del Centro Comercial Esther, que corresponden a los inmuebles 197-199 de la avenida San Juan del distrito de San Luis, que son objeto de la demanda, tal como fluye de lo expuesto en los fundamentos de hecho 1 y 2 de la demanda.

**SEXTO.**- A mérito de esa división y partición extrajudicial Donatilda Esther Flores Cerrón Vda. de Beramendi vende los citados inmuebles a favor de Rolando Marmolejo Palomino y su cónyuge doña Nancy Margot Pablo Campos suscribiendo con dicha finalidad la minuta del 04 de abril de 2008 que en copia obra de la página 37 a 39, de la cual consta que : **a)** la vendedora conjuntamente con sus hijos José Luis, Esther Rosa, Fani Esther, Luz Elizabeth, Rubén Antonio y Smildzinia Nancy Beramendi



Flores eran copropietarios del terreno constituido en el Lote 1 del Fundo la Pólvora con frente a la Avenida Mariscal Castilla Distrito de San Luis; **b)** el terreno había sido adquirido por sucesión intestada de su causante José Antonio Beramendi Chuquillanqui, **c)** la vendedora era propietaria de las tiendas de la Avenida San Juan N° 197 y 199 las cuales da en venta a favor de los demandados por el precio de \$65,000.00 pagados a la firma de la citada minuta, **d)** la venta comprende, entre otros, los aires; **e)** los compradores venían ocupando el predio desde hacía 07 años como arrendatarios; y **f)** el inmueble no se encontraba independizado en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima declarando los compradores tener conocimiento de ello, por lo que los integrantes de la sucesión suscribían la minuta conjuntamente con la vendedora para garantizar la compra venta; **g)** la citada minuta aparece firmada solamente por la vendedora y sus hijos Esther Rosa, Rubén Antonio y Smildzinia Nancy Beramendi Flores.

**SÉTIMO.**- Es reconocido por ambas partes que la compraventa en efecto se celebró por el precio indicado en la minuta, pero a cuenta del mismo solo se pagó la suma de \$ 20,000.00 dólares americanos con los recibos que en original obran en las páginas 95 y 96, de lo que resulta que quedó un saldo pendiente de pago de \$45,000.00 dólares americanos, sin haberse fijado la oportunidad de su cancelación.

**OCTAVO.**- Por carta notarial del 18 de noviembre de 2010 de la página 40, los herederos Rubén Antonio, Esther Rosa y Smildzinia Nancy Beramendi Flores requieren a los compradores para que dentro de 15 días paguen \$80,000.00 dólares americanos (\$45,000.00 por el saldo del precio y \$35,000.00 por daños y perjuicios), caso contrario el contrato de compraventa quedaría resuelto. Esta carta no surtió efecto alguno en la medida que incluyó una suma de dinero como compensación por daños y perjuicios no convenida entre partes ni judicialmente señalada; no obstante lo cual el 06 de diciembre del 2010 los mismos remitentes dirigen la carta notarial de la página 42 dando por resuelto el contrato.



**NOVENO.**- El 20 de diciembre de 2010 los compradores remiten la carta de la página 43 respondiendo a las dos anteriores que rechazan, por no formar parte de los acuerdos el pago indemnizatorio; además, no se garantiza la firma del contrato por los demás herederos y no se precisa en que notaría se va a formalizar el contrato, procediendo a exigir lo acordado con Donatilda Esther Flores Cerrón Vda. de Beramendi para que designen la notaría donde todos los herederos debían acudir para suscribir la minuta y escritura pública respectiva, momento en el que su parte cancelaría el saldo.

**DECIMO.**- Los demandados han afirmado sin contradicción de la parte contraria que esta les remitió el contrato de promesa de venta de fecha 26 de enero de 2010, que obra en la página 109, en el que se consigna de una parte a Fani Esther, Luz Elizabeth, José Luis, Rubén Antonio y Esther Rosa Beramendi Flores por derecho propio y en representación de Smildzinia Nancy Beramendi Flores como promitentes y de la otra a los demandados como arrendatarios, en virtud del cual los primeros prometen vender a favor de los segundos los inmuebles sujetos a materia por el precio de US\$ 68,000.00 dólares americanos.

Del mismo modo han presentado en la página 112 el contrato de arrendamiento de fecha 30 de octubre del 2009, suscrito por Fani Esther, Luz Elizabeth, Rubén Antonio y Esther Rosa Beramendi Flores, del que aparece que éstos estarían arrendando a favor de los demandados los dos inmuebles objeto de la pretensión, no obstante constarles su condición de propietarios en virtud de la compraventa celebrada en el año 2008 por su madre y causante.

**UNDECIMO.**- Frente a esos hechos los demandados envían a todos los integrantes de la sucesión de Donatilda Esther Flores Cerrón viuda de Beramendi la carta notarial de fecha 25 de febrero de 2010 que corre en la página 118 comunicándoles que estando al desconocimiento del convenio suspenden el pago que venían realizando en forma armoniosa hasta que las diferencias sean superadas. Lo expuesto es absuelto



mediante carta notarial del 22 de abril de 2010 por medio de la cual Fanni Esther Beramendi Flores y Rubén Antonio Beramendi Flores niegan que su madre haya suscrito una minuta de compra venta y por el contrario afirman que los demandados adeudan 02 meses y 15 días de renta mensual, razón por la cual ha quedado resuelto el arrendamiento, solicitando la devolución de los inmuebles. .

**DUODÉCIMO.-** De los hechos expuestos se colige que no ha sido correcto el proceder de los demandantes y en general de los integrantes de la sucesión de Donatilda Esther Flores Cerrón Viuda de Beramendi, pues lejos de respetar el contrato de compra venta de fecha 04 de abril del 2008 celebrado por su causante han pretendido desconocerlo atribuyendo a los compradores la condición de arrendatarios, que ya no tienen, ofertándoles vender el bien a mayor precio que el convenido por estos y su madre, pese a que en el primer fundamento de hecho de su demanda reconocen que ascendió a US\$ 65,000.00.

**DECIMO TERCERO.-** Además, los miembros de la sucesión de la causante Donatilda Esther Flores lejos de dar seguridad jurídica a los demandados para el fiel cumplimiento del contrato de compra venta de fecha 04 de abril del 2008, no solo pretendieron incrementar el precio del inmueble sino también negar que la operación había comprendido los aires, de manera que la resolución que solicitan no merece amparo en la medida que la fundan en el incumplimiento de una obligación que los demandados con justa razón suspendieron ante la inseguridad y desconfianza que generaron con sus acciones los miembros de la sucesión de doña Donatilda Esther Flores Cerrón Vda. De Beramendi, quienes en momento alguno se ofrecieron a cumplir la obligación que les competía de independizar el bien para permitir su inscripción.

**DECIMO CUARTO.-** Sobre el particular el Artículo 1426° del Código Civil establece que si después de concluido un contrato con prestaciones recíprocas sobreviene el riesgo de que la parte que debe cumplir en segundo lugar no puede hacerlo, la que debe efectuar la prestación en



primer lugar puede suspender su ejecución hasta que aquella satisfaga la que le concierne o garantice su cumplimiento. Norma que es aplicable al caso de autos y justifica la suspensión del pago del precio por parte de los compradores demandados. Razones por las cuales el Colegiado estima que debe confirmarse la recurrida.

Por estos motivos y en consonancia con el Artículo 200° del Código Procesal Civil los señores jueces de la Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima,

**RESUELVEN:**

**CONFIRMAR** La sentencia contenida en la Resolución N° 15 de fecha 31 de marzo del 2014, dictada en la página 303 a 310, que declara infundada la demanda interpuesta por Esther Rosa Beramendi Flores sobre resolución de contrato contra los demandados Rolando Marmolejo Palomino y Nancy Margot Pablo Campos, con costas y costos.

**VALCARCEL SALDAÑA**

**HURTADO REYES**

**HASEMBANK ARMAS**

mll