



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR  
“Comprometidos con una Justicia Pronta y Eficaz”  
“Año del Buen Servicio al Ciudadano”  
SALA CIVIL

*Sumilla:* En el presente caso resultan amparables los agravios señalados en el recurso de apelación, por no haber cumplido la parte vendedora con sanear el título de propiedad

## SENTENCIA DE VISTA

EXPEDIENTE N° 00557-2013-CI  
APELACIÓN DE SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO TRES.

En Chorrillos, a los 31 días de diciembre de 2019, la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, integrada por los magistrados Tóbies Rios (*Presidente*), Huamancayo Pierrend, y Manrique Zegarra, observando las formalidades previstas en el artículo 131° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, realizada la vista de la causa el día 10 de los corrientes, interviniendo como **ponente** el Juez Superior Tóbies Rios, emite la presente resolución, en cumplimiento de lo dispuesto por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia en la Casación N° 4316-2014, Lima Sur, de fecha 17 de setiembre de 2018.

### I. ASUNTO

Viene en apelación la sentencia contenida en la resolución 16, de fecha 04 de julio de 2012, de folios 150, que declara fundada la demanda de fojas 19 a 23, y en consecuencia resuelto el contrato suscrito entre Román Octavio Sarmiento Salazar, con Máximo Torres Huari, y Juana Araceli Castillo Suyo, debiendo cumplir los demandados con restituir, y entregar al demandante el inmueble ubicado en Mártir Olaya Sur, Mz. L, Lote N° 06, del Distrito de Punta Hermosa, en el plazo de cinco días, bajo apercibimiento de ley; con costas, y costos.-

### II. ARGUMENTOS DE LA APELACIÓN (agravios)





Mediante escrito de fecha 24 de mayo de 2013, de folios 189, los demandados Máximo Torres Huari, y Juana Araceli Castillo Suyo interponen recurso de apelación contra la sentencia expedida, argumentando lo siguiente.

- 1.- La sentencia incurre en incongruencia procesal al señalar en la parte introductoria que se demanda resolución de contrato a fin de que se declare como propietario de un inmueble ubicado en el Distrito de Lurín, y en otros extremos de la sentencia se hace referencia al inmueble ubicado en Punta Hermosa, y además conlleva la declaración de propiedad de un inmueble diferente al que se establece en el fallo;
- 2.- El A quo no ha realizado una distinción entre resolución de contrato, y rescisión, si bien la presente causa es sobre resolución judicial del contrato de alquiler venta celebrado entre las partes la cual se rige por las disposiciones establecidas en nuestro Código Civil, también es que para amparar la pretensión la A quo resuelve hacer efectiva la cláusula cuarta del contrato referido a la rescisión; por lo que a efectos de amparar la demanda lo que debió establecer es si los hechos demandados se encuentran en el supuesto del artículo 1371 del Código Civil;
- 3.- No ha existido una debida, y adecuada valoración de los medios probatorios no se ha analizado si la carta notarial cursado por el demandante a los recurrentes declarando unilateralmente la resolución del contrato de alquiler venta cumple con los requisitos legales para su validez, y tener por resuelto el contrato; además los contratos presentados por ambas partes son distintos, en su última parte el presentado por los recurrentes existe un agregado en el punto 6) se amplía el plazo de 24 a 36 meses, por lo que no resultaría claro cuando se tendría que realizar la primera parte (50%);
- 4.- La sentencia no ha verificado el cumplimiento de los presupuestos legales para declarar la resolución del contrato de acuerdo con el Código Civil; como lo dispuesto en los artículos 1428, y 1429; en el caso de autos el actor no ha cumplido con requerir mediante carta notarial el cumplimiento del contrato, y mucho menos otorgado el plazo establecido, por lo que no se ha cumplido con el requisito previo establecido en la ley;
- 5.- Sobre la pretensión accesoria de restitución debió haber sido materia de análisis si la restitución de la posesión solicitada guarda relación con la pretensión principal, es decir si al momento de la suscripción del contrato se le entregó a los demandados también la posesión del inmueble; no se





encuentra debidamente identificado el área materia de restitución la cual tampoco se detalla en el contrato, por lo que no podría ampararse bajo la modalidad de accesoria, debiendo ser materia de prueba a efectos de determinar cuál es el área materia del contrato; habiendo los recurrentes efectuado construcciones de material noble que le pertenecen exclusivamente de 160.00 m<sup>2</sup>., y no al demandante por lo que para solicitar la restitución de un inmueble deben acreditar ser propietarios también de las construcciones.

### III. FUNDAMENTOS DEL COLEGIADO

1.- El recurso de apelación se encuentra destinado a examinar, a solicitud de tercero o de parte, la resolución que les produzca agravio con el propósito que sea anulada o revocada en forma parcial o total, conforme lo establece el artículo 364° del Código Procesal Civil; el juez superior tiene la facultad de poder revisar y decidir sobre todas las cuestiones propuestas y resueltas por el juez inferior; empero la extensión de la misma está presidida por un postulado que limita su conocimiento, recogido en el aforismo “*tantum appellatum quantum devolutum*”, en virtud del cual, el tribunal de alzada sólo puede conocer mediante la apelación los agravios que afectan al apelante<sup>1</sup>.

- **Análisis de la apelación de la sentencia**

2.- Previo al examen de la recurrida cabe señalar en principio que mediante la Casación N° 4316 -2014, Lima Sur, de fecha 17 de setiembre de 2018, expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, obrante a folios 439 y siguientes se declaró nula la sentencia de vista de fecha 07 de octubre de 2014, de folios 358, disponiendo que la Sala Civil Superior de Lima Sur expida nueva sentencia teniendo en cuenta lo resuelto en la misma; esto es que se analice si el demandante cumplió con la carga probatoria que le asigna el artículo 196 de Código Procesal Civil, específicamente respecto de la adquisición anterior del inmueble en su totalidad, y que fuera parcialmente materia del contrato de alquiler venta, y cuya restitución también se viene solicitando en su integridad precisamente sobre la base de considerarse propietario del predio, a efectos de determinar la aplicación del artículo 200 del Código adjetivo común; situación que el demandado venía cuestionando desde su escrito de contestación de demanda que el demandante no era propietario del inmueble sino el Estado.

---

<sup>1</sup> Cas. N° 2399-2007-Lima. El Peruano 1-09-08 p.22495





En tal sentido, habiéndose dejado establecido en instancia definitiva los lineamientos puntuales de carácter procesal en cuyo marco se resolverá la controversia; en cumplimiento de lo ejecutoriado, y estando a lo dispuesto en el artículo 396, inciso 1, del Código Procesal Civil, se emite la presente sentencia de vista.

3.- Conforme al escrito de demanda Román Octavio Sarmiento Salazar solicita la resolución del contrato de alquiler venta, de fecha enero de 2005, suscrito con los demandados Máximo Torres Huari, y Juana Araceli Castillo Suyo respecto del inmueble ubicado en Mártir Olaya Sur, Mz. L, Lote N° 06, del Distrito de Punta Hermosa, así como la restitución de la totalidad de dicho inmueble; refiere que desde muchos años antes de 1990 ha adquirido dicho inmueble de una extensión superficial de 300.00 m2., donde ha levantado una construcción para vivir con su familia; en enero de 2005 suscribió el contrato de alquiler venta con los demandados de una parte de dicho inmueble donde vivía; por el cual les daba en alquiler venta un área de terreno de 144.00 m2., debiendo pagarle la suma de US\$ 4,500.00 dólares americanos, al contado, o en su defecto S/. 20,000.00 soles en 24 cuotas mensuales; los demandados no han cumplido con pagar en la forma convenida sólo pagaron la suma de S/. 5,300.00 soles no alcanzando ni el 50% del precio; por lo que habiéndose vencido todos los plazos, y a pesar de haberles requerido mediante carta notarial sin que hayan cumplido con el pago es que solicita la resolución del contrato judicialmente, y se ordene la restitución del inmueble; quienes están ocupando no sólo la parte que les dio en alquiler venta sino la totalidad del lote de terreno con todos sus ambientes; ampara su pretensión en los artículos 1371, 1372, 1428, 1561, 1562 del Código Civil.

4.- En su escrito de contestación de folios 48 el codemandado Máximo Torres Huari refiere que es falso que el accionante haya adquirido el inmueble materia de la presente demanda puesto que no tiene título de propiedad; asimismo señala haber pagado más del 50% del valor del inmueble ascendente a S/. 10,900.00 soles; que a medida que le cancelaba por el contrato de alquiler venta le pedía que le entregue los documentos de su propiedad a lo que le decía el próximo mes, y es en esas circunstancias modificaron el contrato, y le pagaría una vez que le entregue los documentos de la propiedad lo que nunca lo hizo; asimismo averiguó que el inmueble le pertenecía al Estado, no siendo el demandante propietario del terreno materia de la litis; desde el momento que le pidió los documentos que acrediten su propiedad suspendió el cumplimiento de la prestación a su





cargo hasta que satisfaga, y garantice con documento cierto la propiedad, conforme lo establece el artículo 1426 del Código Civil.

5.- A folios 05 obra adjunto el contrato de alquiler venta, de fecha signado enero de 95, siendo lo correcto enero de 2005, como se corrobora con las cartas notariales de folios 9 a 12 cursado entre las partes; contrato por el cual el accionante Román Octavio Sarmiento Salazar, en su condición de dueño-vendedor trasfiere a los demandados compradores Juana Castillo Suyo, y Máximo Torres Huari el inmueble ubicado en Mártir Olaya, Lote 06, Mz. L, Punta Hermosa, de un área de 8 x 18 metros, y consta de 5 ambientes, y una zona libre delantera, contando con desagüe y energía eléctrica que es compartido con el inmueble conexo del accionante de 2 x 30 metros, más 8 x 12 metros, de 3 ambientes, y una zona libre en la parte posterior; pactándose el precio en US \$ 4,500.00 dólares americanos al contado, o S/. 20,000.00 soles a crédito a ser pagado en el plazo máximo de 24 meses en forma mensual; el primer año se pagará el 50%, y el otro 50% el segundo año; por acuerdo de ambas partes se modificó ampliando el plazo para el pago del precio de 24 a 36 meses, y se precisa la fecha del contrato enero de 2005, según instrumento contractual recaudado a folios 217, admitido en esta instancia superior por resolución 03, de fecha 17 de julio de 2014, de folios 283.

6.- Con la resolución 14, de fecha 02 de noviembre de 2011, de folios 122, se fijaron los puntos controvertidos, determinar si procede declarar la resolución del contrato de alquiler venta del inmueble ubicado en Mártir Olaya Sur, Mz. L, Lote N° 06, Punta Hermosa, suscrito con los demandados en el mes de enero de 2005; determinar si como consecuencia del primer punto controvertido procede como pretensión accesoria la restitución del inmueble antes descrito.

7.- Como es de verse de los recibos recaudados con el escrito de contestación de la demanda de folios 33 a 44 el demandado comprador ha venido abonando en partes el precio de la compra venta desde enero de 2005 hasta el mes de agosto de 2006 en que abona la suma de S/. 300.00 soles por el alquiler venta sub materia, en julio de 2006 la suma de S/. 286.00 soles, recibidos en conformidad por el accionante vendedor; obrando a folios 07 la carta notarial de fecha 15 de setiembre de 2006 cursado por el accionante reclamándole que no han realizado los pagos mensuales consecutivos desde la fecha del contrato en total 20 mensualidades, y que han abonado menos del 25% del precio pactado, por lo que en aplicación de la cuarta cláusula, y





artículos 1561, 1563 del Código Civil da por resuelto el contrato, y solicita la restitución del inmueble; a lo cual la parte demandada mediante carta notarial de fecha 19 de setiembre de 2006, de folios 11, contesta refiriendo haber estado abonando durante el año 2005 la suma de S/. 200.00 soles mensuales, y desde enero de 2006 la suma de S/. 300.00 soles mensuales, y más los pagos realizados a la suscripción del contrato S/. 2,000.00 soles suman un total de S/. 6,800.00 soles; y habiéndose prorrogado el contrato por el lapso de un año más faltando para su vencimiento un año y cuatro meses en los que va cumplir con cancelar el precio pactado siempre que el accionante demuestre ser propietario con documento fehaciente, y perfeccione la transferencia de la compra venta.

8.- Cómo es de verse el demandado comprador ha opuesto al accionante vendedor la excepción sustantiva de incumplimiento, suspendiendo el pago de los meses restantes del monto pactado hasta que el accionante cumpla con acreditar la propiedad del predio transferido, y con ello perfeccionar la transferencia de dominio; esto último constituye una obligación asumida conforme a lo previsto en el artículo 1549 del Código Civil, y consiste en la entrega de los documentos y títulos relativos a la propiedad del bien vendido como lo dispone el artículo 1551 del Código acotado, a efectos de la elaboración de la minuta, el otorgamiento de la escritura pública, y la inscripción registral; situación de dominio lo cual el accionante transferente no ha acreditado a lo largo del proceso no obstante haber suscrito la transferencia como dueño - propietario del bien vendido, ni asimismo ha otorgado garantía de su condición de propietario para perfeccionar la transferencia pactada.

9.- En efecto la excepción de incumplimiento conforme a lo previsto en el artículo 1426 del Código Civil se presenta en los contratos con prestaciones recíprocas que deben cumplirse simultáneamente en que cada una de las partes tiene el derecho de suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento; en el caso de autos la parte demandada compradora ha hecho uso de tal derecho el mismo que fue opuesto oportunamente vía comunicación notarial de fecha 19 de setiembre de 2006, de folios 11, estando aun vigente el plazo para la cancelación total de la deuda (de dos años, o 24 meses según la cláusula tercera del contrato, y la ampliación del plazo de 24 a 36 meses acordado en la modificación del contrato recaudado a folios 217), y venía cumpliendo con los pagos mensuales acordado con el accionante vendedor al punto que le extendía recibos a satisfacción hasta





agosto de 2006 (la carta de reclamo de la falta de pago, y la resolución del contrato se cursó en setiembre de 2006, y la respuesta comunicando la suspensión de pago por la propiedad del predio se hizo de inmediato el mismo setiembre de 2006);

Este medio de defensa de fondo cumple con las exigencias y requisitos legales, y jurisprudenciales para su amparo conforme a lo establecido en la Casación N° 291-2015, Lima Norte, de fecha 22 de noviembre de 2016, quinto fundamento, como son la presencia de un contrato con prestaciones recíprocas simultáneas el pago del precio, y la transferencia de la propiedad; el incumplimiento del accionante de perfeccionar la propiedad; la falta de incumplimiento del demandado quien ha venido cumpliendo con el pago mensual a satisfacción del vendedor; y la buena fe del excepcionante quien ha venido actuando diligentemente haciendo pagos mensuales a satisfacción del demandante, y estando aún vigente el plazo (de dos años, o 24 meses según la cláusula tercera del contrato, y la ampliación del plazo de 24 a 36 meses acordado en la modificación del contrato recaudado a folios 217) para el pago de la totalidad del precio, y ante la carencia de título del transferente era dable, y de esperarse que suspendiera el pago del resto del precio adeudado.

10.- Vemos también que como refiere el propio accionante conforme a la demanda solicita la restitución de la totalidad del área del predio de 300.00 m2. que están ocupando los demandados habiéndoles dado en alquiler venta solamente una parte del inmueble, en un área de 144.00 m2., lo cual se puede apreciar de la cláusula segunda del contrato; por lo que la resolución del contrato sub materia que se demanda no otorga el derecho para la restitución de la totalidad del predio que se reclama, en la medida que no constituye la prestación que deban restituirse conforme a lo previsto en el artículo 1372 del Código Civil.

11.- En tal sentido resultan atendibles los agravios respecto de la fundabilidad de la demanda que declara la resolución del contrato de alquiler venta por falta de pago, y la restitución de la totalidad del área del predio; por lo que la recurrida deberá revocarse, declarándose infundada la demanda por improbanza en aplicación de las reglas de la carga de la prueba, conforme a lo previsto en los artículos 196, y 200 del Código Procesal Civil; sin costas ni costos del proceso en uso de la facultad conferida en el artículo 412 del Código adjetivo, por haber tenido el accionante motivos atendibles para demandar.





12.- En cuanto al primer agravio relativo a la identificación del predio, y la acción sobre declaración de propietario consignado en la introducción de la sentencia distintos al que es materia de autos, se debe a evidente error de tipeo lo cual resulta irrelevante con lo resuelto.

#### IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, este Colegiado, impartiendo justicia en nombre del pueblo, y por mandato de la Constitución;

#### SE RESUELVE

**REVOCAR**, la sentencia contenida en la resolución 16, de fecha 04 de julio de 2012, de folios 150, que declara fundada la demanda de fojas 19 a 23, y en consecuencia resuelto el contrato suscrito entre Román Octavio Sarmiento Salazar, con Máximo Torres Huari, y Juana Araceli Castillo Suyo, debiendo cumplir los demandados con restituir, y entregar al demandante el inmueble ubicado en Mártir Olaya Sur, Mz. L, Lote N° 06, del Distrito de Punta Hermosa, en el plazo de cinco días, bajo apercibimiento de ley; con costas, y costos; **REFORMÁNDOLA**, Se Declara, Infundada la demanda; sin costas ni costos.-

En los seguidos por **ROMÁN OCTAVIO SARMIENTO SALAZA**, contra **MÁXIMO TORRES HUARI, Y OTRA**, sobre resolución de contrato.

*Notifíquese y devuélvase. -*

**TÓBIES RIOS**

**HUAMANCAYO PIERREND**

**MANRIQUE ZEGARRA**

Procedencia : Juzgado Mixto de Lurín  
Expediente : 00557-2013  
Juez : Glenda Morella Zegarra Bravo  
Especialista : Elizabeth María Quispe Punil



