



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
PRIMERA SALA CIVIL**

EXPEDIENTE : 00089-2016-0-1801-JR-CI-03
MATERIA : RESOLUCION DE CONTRATO
DEMANDADO : O & P PROINVERSIONES SAC
DEMANDANTE : VECORENA SANCHEZ, MARIA DEL PILAR

Resolución Número Cinco.

Lima, veintiuno de octubre de dos mil diecinueve.

I. VISTOS: realizada la vista de la causa con las formalidades de ley, con el informe oral de los letrados de las partes e interviniendo como Jueza Superior ponente la magistrada ***Niño Neira Ramos***, y,

II. CONSIDERANDO:

Resolución materia de grado.

2.1 Viene en grado de apelación, la sentencia contenida en la Resolución N° 09 de fecha 31 de octubre de 2018, obrante de folios 459 a 467, en los extremos apelados que fallan declarando FUNDADA en parte la demanda interpuesta por María del Pilar Vecorena Sánchez, en nombre y representación de David Abelardo Valentine Cáceres y Olga Raquel Vecorena Reyna de Valentine contra O & P Proinversiones SAC., en consecuencia: **1.** Resuelto y sin efecto el contrato de compraventa de fecha 30 de noviembre de 2011, y la Escritura Pública que lo contiene de fecha 30 de noviembre de 2011, y se ordena: **1.1** que la demandada O & P Proinversiones SAC., restituya a los demandantes el inmueble materia de litis; **1.2** que los demandantes restituyan a la demandada el importe pagado por la suma de trescientos cuarenta y dos mil ciento setenta y siete con 63/100 dólares americanos (US\$ 342,177.63); **1.3** la cancelación de los Asientos C00004 y C00005 de la Partida Electrónica N° 07001467 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. **2.** Fundada en parte la indemnización, debiendo pagar la demandada la O & P Proinversiones SAC a favor de los demandantes de David Abelardo Valentine Cáceres y Olga Raquel Vecorena Reyna de Valentine, la suma de seiscientos cuatro mil setecientos veinte y dos con 37/100



dólares americanos (US\$ 584,722.37 por lucro cesante y US\$ 20,000.00 por daño moral), más los intereses legales correspondientes; con costas y costos del proceso.

Expresión de agravios del apelante, O & P Proinversiones SAC.

2.2 De folios 474 a 489, obra el recurso de apelación interpuesto por la demandada, O & P Proinversiones SAC, contra la resolución antes mencionada, recurso que fue concedido mediante Resolución N° 10 de fecha 14 de marzo de 2019, obrante a folios 490, que, en resumen, se sustenta en los siguientes principales agravios:

- 1.** El Juez no ha tenido en cuenta que los demandantes vienen procediendo de mala fe, así en la demanda no han mencionado los dos últimos pagos realizados por la recurrente, y que al haber aceptado el pago del 21 de enero de 2013, consintió la demora en el pago del monto restante de la segunda armada, porque sabían que no había forma de realizar el mismo debido a que el proyecto debía iniciar para obtener dicho monto; así como tampoco se ha tenido en cuenta que los demandantes conocían que la compraventa del inmueble sub-litis estaba destinada para la construcción de un proyecto inmobiliario, el mismo que pasaba necesariamente por el financiamiento de una entidad financiera.
- 2.** El Juez analiza erróneamente el argumento central, esto es, que la recurrente se encontró en la imposibilidad de continuar con los pagos debido a una situación ajena a su voluntad, como es la existencia de una medida cautelar de anotación de la demanda que imposibilitaba el crédito en todas las entidades financieras, la misma que fue levantada única y exclusivamente debido al impulso del Gerente General de la recurrente.
- 3.** El Juez no ha tenido en cuenta que los demandantes han procedido de mala fe, ya que está claro que esperaron que se levante la medida cautelar que recaía sobre el inmueble para demandar y beneficiarse de una labor en la cual tuvieron una nula participación.
- 4.** No se ha tenido en cuenta que los demandantes incumplieron con el saneamiento por evicción, pues la existencia de la medida cautelar generó la imposibilidad del crédito para realizar el proyecto, lo que hizo inútil el bien para la finalidad para la cual fue adquirido.



5. El Juez al momento de otorgar la indemnización a los demandantes no ha considerado que son los demandados los perjudicados, ya que pagaron parte del precio (US\$/ 341,000.00), así como han corrido con los gastos que genera dicho inmueble (mantenimiento, vigilancia, prediales, etc.) no obteniendo ninguna ganancia o rédito alguno, incluso en la actualidad la demandante se encuentra fuera del mercado inmobiliario debido a la situación materia del proceso.
6. El Juez no aplica criterios casatorios, recaídos sobre causas análogas, como son la Casación N° 3608-2014-Lima¹, Casación N° 2007-2013-Callao² y Casación N° 646-2015-Lima Este³

III. FUNDAMENTOS:

3.1 Por el recurso de apelación el órgano jurisdiccional superior examina, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que le produzca agravio, con el propósito que sea revocada, total o parcialmente; o anulada la misma por razones de manifiesta nulidad.

3.2 En lo concerniente al recurso de apelación formulado por la parte demandada, corresponde precisar que, del escrito de demanda obrante de folio 85 a 115, se aprecia que lo pretendido por los accionantes, Abelardo Valentine Cáceres y Olga Raquel Vecarona Reyna de Valentine, es lo siguiente:

- **Pretensión principal:** Se declare la Resolución del Contrato de Compraventa celebrado con O & P Proinversiones SAC. (demandada), de fecha 30 de noviembre de 2011, respecto del inmueble ubicado con frente a Avenida/Jirón Francisco Bolognesi N° 293, esquina formada con Avenida/Jirón Arica, Urbanización San Miguel, Distrito de San Miguel, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 07001467 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.
- **Pretensiones accesorias a la principal: i)** La cancelación del asiento registral Rubro C00004 y rectificación del rubro C00005 inscritos en la Partida N° 07001467 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, que contiene la

¹ Ver folios 381 a 394.

² Ver folios 395 a 404.

³ Ver folios 405 a 422.



transferencia por compraventa del inmueble ubicado en Avenida/Jirón Arica, Urbanización San Miguel, Distrito de San Miguel, Provincia y Departamento de Lima, inscripción asentada como consecuencia de la Escritura Pública de fecha 30 de noviembre de 2011; *ii*) Un pago indemnizatorio por la suma de, ochocientos mil dólares americanos (US\$ 800,000.00) por lucro cesante; y, quinientos mil dólares americanos (US\$ 500,000.00), por daño moral.

3.3 Como fundamentos de hecho alega, en resumen, que con fecha 30 de noviembre de 2011, los demandantes suscribieron con la empresa demanda un contrato de compraventa respecto del inmueble constituido por lote L y parte del lote H de la manzana N° 10, ubicado con frente a Avenida/Jirón Francisco Bolognesi N° 293, esquina formada con Avenida/Jirón Arica, Urbanización San Miguel, Distrito de San Miguel, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 07001467 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, pactando el precio de novecientos veintiséis mil novecientos dólares americanos (US\$ 926,900.00), los mismos que se pagarían de la siguiente manera: *i*) doscientos mil dólares americanos (US\$ 200,000.00), a la firma de la minuta y escritura pública, mediante dos (02) cheques certificados, uno por cuarenta mil dólares americanos (US\$ 40,000.00) y el otro por ciento sesenta mil dólares americanos (US\$ 160,000.00); *ii*) doscientos mil dólares americanos (US\$ 200,000.00), en el mes de marzo de 2012; *iii*) noventa y siete mil ochocientos sesenta y cinco dólares americanos (US\$ 97,865.00) mediante dación en pago de un departamento y un estacionamiento, y, *iv*) cuatrocientos veintinueve mil treinta y cinco dólares americanos (US\$ 429,035.00) importe que será pagado al término del proyecto, o doce (12) meses luego de entregado el bien inmueble por parte de los demandantes; la vendedora cumplió con la entrega del inmueble, por lo que, recibió el pago señalado en el punto i); sin embargo, al llegar el mes de marzo de 2012, la demandada no cumplió con pagar la suma acordada en el punto ii); luego de transcurrido el año de la entrega del inmueble tampoco cumplió con el pago de lo acordado en el punto iv), y menos con la dación en pago señalada en el punto iii); por lo que, habiendo transcurrido más de 04 años de firmado el mencionado contrato, y dado a que la demandada no cumple, ni tiene intenciones de honrar sus obligaciones, no obstante, los continuos requerimientos y plazos otorgados para ello, ahora se persigue la resolución del referido contrato; asimismo, alegan los



demandantes que los emplazados pretenden justificar su incumplimiento sosteniendo que la continuación de la inscripción registral de una anotación de una demanda judicial anterior a la adquisición de propiedad por parte de los demandantes, les ha impedido acceder a créditos bancarios para cancelar el precio de venta; al respecto, alegan que ninguna anotación previa a la adquisición puede subsistir a la adquisición de la propiedad, y en todo caso ello no puede ser atribuido a los vendedores; con respecto a la indemnización por *daño emergente*, señala que los demandantes son ciudadanos residentes en Estados Unidos de Norteamérica y dado a que los compradores no cumplían con abonar los saldos del precio de venta, debían trasladarse al Perú, con el consecuente gasto de pasajes y estadía, por un monto de trece mil setecientos sesenta dólares americanos (US\$ 13,760.00); (extremo no apelado); respecto al *lucro cesante*, refieren que al no poder disponer de la propiedad ni la posesión, tampoco han podido vender el inmueble a terceras personas que bien podrían haberlo comprado y por un precio mejor cotizado al valor real del mercado y no el pactado con la demandada, perdiendo años valiosos, por lo que se exige la suma de ochocientos mil dólares americanos (US\$ 800,000.00); finalmente respecto al *daño moral* alegan que los accionantes son personas de más de sesenta años de edad, incapacitados para poder laborar; que tuvieron que viajar en reiteradas oportunidades al Perú para tratar de manera directa todos los aspectos relativos para concretar la operación a través del cumplimiento de las obligaciones contraídas por parte de los compradores, traslados que significaron la suspensión de actividades que desarrollaban en Estados Unidos lo que implicaba asumir una carga emocional considerable, ya que, no sólo era de su prioritaria preocupación la solución derivada del incumplimiento de la compradora, sino el hecho de tener que regresar a Estados Unidos de Norteamérica para retomar sus actividades, por lo que, exigen el pago de quinientos mil dólares americanos (US\$ 500,000.00).

3.4 Mediante escrito de fecha 06 de junio de 2016, obrante de folios 310 a 340, la demandada O & P Proinversiones SAC., representada por su Gerente General, Víctor Antonio Ocampo Peláez, contesta la demanda, solicitando que la misma sea declarada infundada y/o improcedente en todos sus extremos, bajo expresa condena de costas y costos del proceso; para tal efecto, alega que es cierto que con fecha 30 de noviembre de 2011, ambas partes firmaron un contrato de compraventa, por el



cual, la emplazada adquirió el inmueble constituido por el lote L y parte del lote H de la manzana N° 10, ubicado frente a la Avenida/Jirón Francisco Bolognesi N° 293, esquina formada con Avenida/Jirón Arica, Urbanización San Miguel, Distrito de San Miguel, Provincia y Departamento de Lima, siendo el precio y la forma de pago la descrita anteriormente; así también refiere que los demandantes declararon que sobre el inmueble no pesaba ningún gravamen, obligándose al saneamiento de ley; alega además que los demandantes conocían que el inmueble se compró para la construcción de un proyecto inmobiliario, el mismo que pasaba necesariamente por el financiamiento de una entidad financiera; y que el incumplimiento del pago del precio se debió, exclusivamente, a la negativa de las entidades financieras a otorgar el crédito a favor de la demandada, debido a que en el Asiento D00001 del rubro de cargas y gravámenes del registro del aludido inmueble, corría la anotación de una demanda judicial de otorgamiento de escritura pública de dicho bien, en los seguidos por Raúl Edmundo Haya de la Torre Barr y María Nelly Mejía Santillán contra la sucesión de Ana Gállese Morales de León, encargándose la emplazada de levantar dicha anotación, consiguiéndolo recién con fecha 29 de diciembre de 2015; y cuando parecía todo solucionado, a los días de aprobado el crédito se presenta la actual demanda; asimismo refiere que la parte demandante consintió la demora en el pago al aceptar con fecha 21 de enero de 2013, cuarenta dos mil ciento setentaisiete dólares americanos (US\$ 42,177.00).

3.5 El primer párrafo del artículo 1428° del Código Civil prescribe: "*En los **contratos con prestaciones recíprocas**, cuando alguna de las partes **falta al cumplimiento de su prestación**, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios.*" (resaltado es nuestro), de lo expuesto, se colige razonablemente que la resolución de contrato por incumplimiento, constituye un mecanismo de tutela que otorga el ordenamiento jurídico al celebrante de un contrato con prestaciones recíprocas, para provocar la ineficacia del contrato ante una situación de incumplimiento, con la eliminación de los efectos que habría producido; asimismo, se determina también que un presupuesto indispensable para la resolución del contrato es que se presente el **incumplimiento**, esto es, la falta o inexacta ejecución de la prestación a cargo de una de las partes vinculadas por un contrato; así lo ha



señalado la Corte Suprema de Justicia de la República en la **Casación N°1277-2010-Lima**⁴ que señala: "*Si una de las partes no cumple con su prestación, la otra se encuentra facultada a solicitar la resolución del contrato por incumplimiento*"; en este orden de ideas, a efectos de resolver la presente controversia es menester determinar cuáles son las prestaciones a las que se obligaron tanto los accionantes como la emplazada al celebrar el contrato de compraventa de fecha 30 de noviembre de 2011, obrante de folios 35 a 40, y si se ha producido el incumplimiento de alguna de ellas.

3.6 En principio corresponde señalar que, por la compraventa, básicamente, el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio, conforme lo dispone el artículo 1529° del Código Civil; asimismo, se debe tener en cuenta que el contrato es ley entre las partes, conforme lo prescribe el artículo 1361° del Código Civil.

Con respecto de los demandantes.

3.7 En relación a las obligaciones a cargo de los demandantes (vendedores), teniendo en cuenta lo dispuesto por los artículos 1361° y 1529° del Código Civil, y los acuerdos contenidos en el contrato de compraventa de fecha 30 de noviembre de 2011, se aprecia, que esta parte se obligó, entre otros aspectos, a transferir la propiedad del inmueble constituido por lote L y parte del lote H de la manzana N° 10, ubicado con frente a Avenida/Jirón Francisco Bolognesi N° 293, esquina formada con Avenida/Jirón Arica, Urbanización San Miguel, Distrito de San Miguel, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 07001467 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, y a desocuparlo en un plazo no mayor de 45 días; obligaciones que se cumplieron, conforme es de verse del Certificado Registral Inmobiliario de la Partida N° 07001467, obrante de folios 12 a 34, en cuyo Asiento C00004, consta inscrita la compraventa de O & P Proinversiones SAC., de sus anteriores propietarios, la sociedad conyugal conformada por David Abelardo Cáceres y Olga Raquel Vecorena Reyna de Valentine; asimismo, no se advierte de lo actuado que alguna de las partes haya alegado que la entrega física del inmueble objeto del contrato, no se produjo en los plazos fijados.

⁴ Publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 02 de noviembre de 2011.



3.8 Por otro lado, se aprecia que en el punto **2** de la Cláusula Quinta del Contrato de compraventa, los demandantes declararon lo siguiente: "*(...) que sobre el inmueble materia de venta **no pesa ningún gravamen, deuda o embargo alguno que pudiera limitar su transmisión, obligándose sin embargo al saneamiento de Ley.***" (resaltado es nuestro); al respecto, cabe precisar que dicha afirmación sería cierta, pues si bien, el inmueble presentaba en el Asiento D00001⁵ una carga como es la Anotación de la Demanda, inscrita el 22 de mayo de 2000, por mandato del Juez del 19 Juzgado Especializado en lo Civil, en el proceso de otorgamiento de escritura pública seguido por Jorge Raúl Edmundo Haya De La Torre Barr y María Nelly Mejía Samillan contra la sucesión de Ana Gállese Morales de León⁶, ésta no limitaba de forma alguna, la transmisión de dicho inmueble, conforme lo prescribe la parte *in fine* del artículo 673° del Código Procesal Civil, ya que, la finalidad de la anotación de la demanda es asegurar la publicidad de los procesos relativos a bienes registrables; tanto es así, que fluye de lo actuado, que la emplazada, que adquirió la propiedad del aludido inmueble, con posterioridad a la inscripción de la anotación de la demanda, no tuvo ningún tipo de limitación al momento adquirir la propiedad; sucediendo lo propio, si hubiese deseado transmitirla a un tercero; no debiendo confundirse ello, con el hecho de que dicha anotación hubiera podido impedir, acceder a créditos financieros garantizados con dicho inmueble; lo que constituye un supuesto de hecho distinto a la transmisión de la propiedad.

3.9 Acerca de la existencia de buena fe en el ámbito contractual, esta puede entenderse, básicamente, como el leal comportamiento de activa cooperación en el interés ajeno, en un comportamiento de fidelidad al vínculo, por el cual una parte de la relación obligatoria está disponible para cumplir las expectativas de prestación de la contraparte; al respecto, se cuestiona la buena fe de los demandantes, ya que estos en el punto 5.2 del contrato de compraventa declararon que sobre el inmueble sub-litis no pesaba ningún gravamen, deuda o embargo que pudiera **limitar su libre transmisión**, no obstante, que en el Asiento D00001 de la Partida Registral correspondiente al inmueble objeto del contrato, corría inscrita la carga de anotación de la demanda; al respecto, como ya señaló, la aludida carga no limitaba en lo

⁵ Ver folios 26.

⁶ Primigenia propietaria conforme es de verse del Certificado Registral Inmobiliario.



absoluto la transmisión del inmueble, por lo que, no es posible afirmar que los accionantes hubiesen procedido de modo desleal con respecto de su contraparte; más aún, si en el peor de los casos, los demandantes efectivamente hubiesen ocultado o tratado de ocultar dicha carga a la emplazada, ello no impedía que ésta tome conocimiento de la existencia de la misma, debido a que se encontraba inscrita en el Registro correspondiente con mucha anterioridad a la celebración del contrato de compraventa, y dado que *la publicidad negocial e interpartes en ningún caso puede prevalecer sobre la heteropublicidad que emana de un Registro jurídico*⁷, no era posible que la demandada no conociese de dicha carga; por otro lado, teniendo en cuenta el propio dicho de la emplazada, los demandantes habrían consentido una demora en el cumplimiento de la prestación a cargo de la demandada, de lo que se colige, que los demandados tuvieron un plazo más lato que el acordado en el contrato de compraventa para cumplir con la prestación a su cargo, lo que no se realizó; asimismo, cabe señalar que la interposición de la demanda, en nada impide que la emplazada en el proceso correspondiente solicite a los demandantes le restituyan los gastos irrogados para el levantamiento y saneamiento del inmueble objeto del contrato de compraventa, por lo que, el sólo hecho de interponer la demanda después de concluido el levantamiento de la medida cautelar, no supone necesariamente que los demandantes hayan actuado de mala fe, en este contexto no es posible advertir la existencia de mala fe durante la relación contractual, por parte de los accionantes.

3.10 En este de orden de cosas, se colige que, los demandantes, David Abelardo Valentine Cáceres y Olga Raquel Vecorena Reyna de Valentine, cumplieron con las prestaciones asumidas en el contrato de compraventa de fecha 30 de noviembre de 2011, por lo que, se encontraban facultados para solicitar la resolución del referido contrato, si aparecía el incumplimiento de las obligaciones por parte de la emplazada (compradora).

Con respecto de la demandada.

⁷ Res. N° P003-98-ORLC/TR. Jurisprudencia Registral, Año 11, vol. VI, p. 344.



3.11 En cuanto a las obligaciones a cargo de la empresa demandada (compradora), teniendo en cuenta lo dispuesto por el 1361° y 1529° del Código Civil y los acuerdos contenidos en el contrato de compraventa de fecha 30 de noviembre de 2011, se aprecia, que esta parte se obligó, a pagar el precio de novecientos veintiséis mil novecientos dólares americanos (US\$ 926,900.00) de la forma señalada en la cláusula segunda del aludido contrato, esto es, doscientos mil dólares americanos (US\$ 200,000.00), a la firma de la minuta y escritura pública mediante dos (02) cheques certificados, uno por cuarenta mil dólares americanos (US\$ 40,000.00) y el otro por ciento sesenta mil dólares americanos (US\$ 160,000.00); doscientos mil dólares americanos (US\$ 200,000.00), en el mes de marzo de 2012; noventa y siete mil ochocientos sesenta y cinco dólares americanos (US\$ 97,865.00) mediante dación en pago de un departamento y un estacionamiento, y, cuatrocientos veintinueve mil treinta y cinco dólares americanos (US\$ 429,035.00) al término del proyecto, o doce (12) meses luego de entregado el bien inmueble por parte de los demandantes.

3.12 Es un hecho incontrovertido, teniendo en cuenta que los demandantes no cuestionaron la sentencia materia de alzada, que la demandada, cumplió con pagar la suma total de trescientos cuarenta y dos mil, ciento setenta y siete con 63/100 dólares americanos (US\$ 342,177.63), realizando un último pago de cuarenta dos mil ciento setenta y siete dólares americanos (US\$ 42,177.00), con fecha 21 de enero de 2013, no obstante que a dicha ya había transcurrido en exceso los plazos señalados en el contrato de compraventa.

3.13 El artículo 1333° del Código Civil prescribe: *"Incurrir en mora el obligado desde que el acreedor le exija, judicial o extrajudicialmente, el cumplimiento de su obligación"*; asimismo, el artículo 1335° del Código acotado prescribe: *"En las obligaciones recíprocas, ninguno de los obligados incurre en mora sino desde que alguno de ellos cumple su obligación, u otorga garantías de que la cumplirá"*; en este contexto, advirtiéndose que la parte accionante (vendedora), cumplió con las obligaciones asumidas en el contrato de compraventa, y que requirió extrajudicialmente a la emplazada (compradora), para que cumpla las obligaciones asumidas, conforme es de verse del Acta de Conciliación N° 075-2015 de fecha 23 de junio de 2015, emitida por el Centro de Conciliación Extrajudicial "Proyecto de Paz",



obrante de folios 46 a 48, se concluye que la emplazada ha sido debidamente, intimada en mora.

3.14 La recurrente alega que **su incumplimiento**, esto es, el no pago del precio del inmueble se debió exclusivamente a la negativa de las entidades financieras a otorgar el crédito a favor de la demandada, debido a que en el Asiento D00001 del rubro de cargas y gravámenes del registro del inmueble, corría la anotación de una demanda judicial de otorgamiento de escritura pública de dicho bien, en los seguidos por Raúl Edmundo Haya de la Torre Barr y María Nelly Mejía Santillán contra la sucesión de Ana Gállese Morales de León, y que tal circunstancia resultaría imputable a los demandantes, de ello se colige que estaría invocando la excepción de incumplimiento regulada por el artículo 1426° del Código Civil.

3.15 El artículo 1426° del Código Civil prescribe: *"En los contratos con prestaciones recíprocas en que éstas deben cumplirse simultáneamente, cada parte tiene derecho de suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento"*, al respecto la Corte Suprema en la Casación N° 4240-2014-Lima Norte⁸ ha señalado lo siguiente: *"Para invocar la excepción de incumplimiento se deben de cumplir los siguientes requisitos: a) existencia de un contrato con prestaciones recíprocas que deben de cumplirse simultáneamente; b) **Incumplimiento por el actor de su prestación**; c) **falta de incumplimiento del excepcionante**; y d) buena fe"* (resaltado es nuestro); al respecto, ya se ha determinado que los actores cumplieron con la prestación a su cargo, por lo que, la demandada no podría ampararse en dicha excepción, no obstante, se analizará acerca de la existencia de alguna justificación para el incumplimiento de la parte demandada.

3.16 Para ello, resulta necesario precisar, que la demandada O & P Proinversiones SAC., se encuentra inscrita en la Partida N° 11726206 del Registro de Personas Jurídicas de la SUNARP, obrante de folios 120 a 122; de dicho documento se desprende que la emplazada es una empresa dedicada **a actividades de construcción e inmobiliaria, y todas las actividades que puedan relacionarse a ellas**; siendo ello así, y dado que la carga que pesaba sobre el

⁸ Publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 30 de junio de 2016.



inmueble objeto de la compraventa, era pública, conforme lo dispuesto por el artículo 2012° del Código Civil, al encontrarse inscrita en el Registro correspondiente, por lo que, se entiende que la emplazada compró el inmueble conociendo de todas las consecuencias de hecho y de derecho que dicha inscripción suponía; que si bien no afectaba la transferencia del inmueble, como se señaló anteriormente, sí podía afectar el acceso a los créditos financieros respaldados mediante garantía con el mismo inmueble; por lo tanto, asumía todas las responsabilidades que ello implicaba; así se ha señalado en el **Expediente N° 099-10974-3683** *"No se puede desconocer el cumplimiento de una obligación alegando el desconocimiento de un acto jurídico que se encuentra inscrito en los Registros Públicos, toda vez que de acuerdo al artículo 2012° del Código civil existe la presunción iuris et de iure de que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones"*⁹ (resaltado es nuestro); más aún, si cómo se reitera, la emplazada era una entidad especializada en el tráfico inmobiliario; en consecuencia, el hecho que no pudo acceder al crédito financiero, no justificaría el incumplimiento de su prestación a favor de los demandantes (vendedores).

3.17 Por otro lado, el hecho que los actores conocieran que el inmueble objeto de compraventa, iba ser destinado a la construcción de un proyecto inmobiliario, de ningún modo, sustrae o resta la responsabilidad asumida por la emplazada, al comprar dicho bien con la carga que pesaba sobre él, ya que, como se reitera, conocía de la existencia de la misma y por tanto, podía prever los efectos de hecho y de derecho que ello suponía, como es que ninguna entidad financiera podría aprobar algún crédito, mientras subsista dicha carga; y por lo tanto, podía tomar las medidas pertinentes para la salvaguarda de su derecho, lo que no habría realizado o habría realizado de manera deficiente, por lo que, su error o impericia no se puede imputar a los accionantes.

3.18 Respecto a la alegada obligación de saneamiento por evicción por parte de los demandantes, el artículo 1491° del Código Civil prescribe: *"Se debe el saneamiento por evicción cuando el adquirente es privado total o parcialmente del derecho a la propiedad, uso o posesión de un bien **en virtud de resolución judicial o administrativa firme** y por razón de un derecho de tercero, anterior a la*

⁹ Diálogo con la Jurisprudencia N° 74, noviembre 2004. p. 271.



transferencia”(resaltado es nuestro), de lo expuesto se colige, que para que proceda el saneamiento por evicción, no basta que la perturbación al derecho de propiedad, posesión o uso del adquirente sea por la sola interposición y tramite de una demanda judicial o administrativa de evicción, sino que se requiere de un pronunciamiento firme que desposea de alguno de los derechos señalados, al adquirente.

3.19 En el caso concreto, la anotación de la demanda, en primer lugar, no se trata de una medida que busque restringir la propiedad, ni total, ni parcial del derecho a la propiedad uso o posesión del adquirente, además, no constituye pronunciamiento definitivo del proceso donde fue dictado, más aún, si dicho proceso se encontraba concluido y tuvo que ser desarchivado para proceder a levantar la medida cautelar de anotación de la demanda; siendo ello así, al no existir pronunciamiento judicial o administrativo firme que limite los derechos del adquirente, no se aprecia que se configure el supuesto para el saneamiento por evicción; a mayor abundamiento, cabe señalar, que la anotación de la demanda al encontrarse inscrita en el Registro correspondiente, con mucha anterioridad a la celebración del contrato de compraventa, no puede tratarse de un vicio oculto, ni menos proviene ni corresponde a un acto propio de los vendedores; por lo que, no se aprecia que los accionantes (vendedores) se encuentren obligados al saneamiento por evicción que se pretende.

3.20 Por otro lado, la recurrente alega que no se han tenido en cuenta criterios casatorios recaídos sobre casos similares; al respecto, se aprecia que, los hechos descritos en la Casación N° 3608-2014-Lima, Casación N° 2007-2013-Callao y Casación N° 646-2015-Lima Este, no son similares a los controvertidos en el presente proceso, por cuanto, en dichos procesos, no procedió la resolución del contrato, en razón a que existía una obligación pendiente a cargo del actor, que justificaba el incumplimiento de la demandada; así en el primer caso, se encontraba pendiente y conforme a lo acordado por las partes, que el actor subsane en Registros Públicos el nombre del propietario del inmueble transferido; en el segundo caso, existía un grave cuestionamiento a la propiedad irrogada por el vendedor en vista de la existencia de un proceso penal por usurpación en su contra; y en el tercer caso, porque el demandante no cumplió con entregar el inmueble conforme a lo pactado



en la tercera cláusula del contrato; situaciones de hecho que no se condicen con las que se debaten en el presente proceso, ya que como se ha determinado, los demandantes cumplieron con las obligaciones pactadas en las cláusulas del contrato de compraventa; así, no se aprecia que se haya pactado que correspondía a los actores, levantar la medida cautelar de anotación de la demanda; por lo que no existe por su parte, prestación pendiente de cumplimiento, ni cuestionamiento alguno al derecho de propiedad del bien inmueble adquirido.

3.21 En este de orden de cosas, se colige que, la parte actora no tiene pendientes de cumplimiento, obligaciones surgidas en el contrato que la vinculan con la emplazada, más por el contrario, en razón a los fundamentos antes señalados, si se determina que la demandada, O & P Proinversiones SAC., no cumplió con las prestaciones asumidas en el contrato de compraventa de fecha 30 de noviembre de 2011, ni se encuentra dentro del supuesto de excepción de incumplimiento, por lo que, resulta factible que se declare la resolución de dicho contrato.

Respecto a la indemnización de daños y perjuicios.

3.22 La parte que incumple con la prestación a su cargo puede ser requerida para el pago de una indemnización de daños y perjuicios, conforme lo prescribe la parte final del primer párrafo del artículo 1428° del Código Civil; asimismo, para estimar la misma, del análisis de los hechos, debe configurarse la existencia de responsabilidad contractual por parte de la emplazada, para lo cual, a su vez deben concurrir, conjuntamente, los siguientes presupuestos: ***La antijuridicidad, el daño, la relación de causalidad y el factor de atribución.***

3.23 En el caso en concreto, está corroborada la existencia de la conducta antijurídica por parte de la emplazada, por cuanto no cumplió con su obligación de pago de precio; así como también la relación de causa efecto entre el incumplimiento y el daño que se va a producir a la emplazada; y finalmente, como bien señaló el Juez en la recurrida, se determina que la demandada habría actuado con culpa leve, ya que habría omitido la diligencia exigida por la naturaleza de la obligación y que le correspondía, como estipula el artículo 1320° del Código Civil; por lo que el daño a resarcir será sólo aquel que pudo preverse al tiempo que fue contraída la obligación, conforme lo prescribe la parte *in fine* del artículo 1321° del Código Civil; sin embargo, en razón a los fundamentos expuestos como agravios y a que sólo ha



formulado recurso de apelación la parte demandada, emitiremos pronunciamiento respecto al lucro cesante y al daño moral.

3.24 En cuanto al *lucro cesante*, podemos señalar, básicamente que, se entiende éste, como el **provecho económico** que se deja de percibir como consecuencia del incumplimiento; asimismo, el lucro cesante generalmente no puede acreditarse en forma directa, dada la dificultad de probar con certeza, **cuál era la ganancia probable que esperaba percibir el actor**; por ello, corresponde al Juez apreciar, en cada caso, la inejecución de la obligación, o su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso; sin olvidar que el presente proceso es uno de resolución de contrato, donde se ordena la restitución de las prestaciones realizadas por cada una de las partes.

3.25 Al respecto, los demandantes pretenden se les pague por concepto de lucro cesante la suma de ochocientos mil dólares americanos (US\$ 800,000.00), suma que refieren sería la ganancia de vender el inmueble a otra persona durante la época de crecimiento del sector inmobiliario (años 2011 y 2015), situación que no ha sido acreditada con medio probatorio alguno; apreciándose no obstante que la A-quo fijó por concepto de lucro cesante la suma de quinientos ochenta y cuatro mil setecientos veintidós y $37/100$, dólares americanos (US\$ 584,722.37), que según refiere, es el resultado de la diferencia entre el precio pactado y la suma pagada por la emplazada; sobre ello; cabe señalar que dicha forma de cálculo, no guarda relación con el sustento de lo pedido, y más aún, tampoco determina cuál era **la ganancia probable** que esperaban percibir los demandantes por la venta del inmueble, sino que se basaría en la simple exigencia a la compradora, del pago del saldo del precio proveniente de la compraventa; método de cálculo que conllevaría a que la demandada sufra un detrimento grave e injustificado de su patrimonio, como consecuencia de la inejecución de su obligación de pago; y con ello, no sólo se obligaría a la misma, a restituir el inmueble, sino que además tendría la obligación de entregar una suma de dinero que no corresponde a la ganancia probable dejada de percibir por los accionantes, sino que se sustenta en el cumplimiento de una obligación contractual inexistente sobre el pago del precio por la venta efectuada; por otro lado, también supondría que la parte actora se **beneficie** no sólo con la restitución del inmueble, sino además con el pago del saldo deudor, lo que resulta



contrario a la finalidad resarcitoria de la indemnización, por concepto de lucro cesante y generaría un elocuente abuso del derecho.

3.26 En tal sentido, teniendo en cuenta que se ha dispuesto que el inmueble sea restituido a los demandantes y que éstos no han aportado medio probatorio alguno destinado a determinar la ganancia probable que esperaban percibir por el contrato resuelto, ni menos han realizado actividad probatoria para el mismo fin, de conformidad con lo prescrito por el artículo 200¹⁰ del Código Procesal Civil, al no haberse acreditado la existencia de lucro cesante, corresponde que dicho extremo sea revocado, desestimándose la pretensión por el aludido concepto.

3.27 Respecto a la indemnización por *daño moral*, conforme a los fundamentos expuestos en considerando 3.23, que antecede; y tomando en cuenta que éste persigue, básicamente, resarcir el dolor y sufrimiento causado a la persona, producto del agravio proferido en sus derechos de la personalidad o en valores que pertenecen más al campo de la afectividad que al de la realidad económica; y, que en el caso concreto, es cierto que el incumplimiento de la demandada generó una situación de expectativa prolongada a los demandantes, con el consecuente sufrimiento; el mismo que debe ser resarcido; sin embargo, se debe tener en cuenta que para estimar dicho daño, se debe *considerar su magnitud y el menoscabo producido a la víctima, conforme prescribe el artículo 1984° del Código Civil*; de lo que se colige que la cuantificación del daño si bien queda a la libre apreciación del órgano jurisdiccional, ello no supone que dicha decisión sea arbitraria, esto a fin de evitar enriquecimientos o indemnizaciones irrisorias o exorbitantes; por lo que, la cuantificación del daño debe establecerse en lo posible teniendo en cuenta parámetros objetivos, adecuándose a datos reales e individuales, rechazando lo genérico o ficticio; en tal sentido, es posible afirmar que el tiempo de incumplimiento de la obligación de la demandada, ha provocado una situación de ansiedad y zozobra en los demandantes, generando situaciones de stress, teniendo que desplazarse en reiteradas oportunidades desde el país de su residencia en el exterior, hasta este país, para verificar los avances de la venta efectuada y los incumplimientos en el pago, por parte de su compradora; lo que, por lo prolongado de la incertidumbre y

¹⁰ Artículo 200. Si la parte no acredita con medios probatorios los hechos que ha afirmado en su demanda o reconvención, estos no se tendrán por verdaderos y su demanda será declarada infundada.



espera puede generar un menoscabo en la salud tanto en lo físico como en lo psíquico; situación que se agrava si se tiene en cuenta que los demandantes son personas mayores de edad; por lo que, esta Sala Superior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1332° del Código Civil, considera que el daño moral fijado por el Juez en la suma de veinte mil dólares americanos (US\$ 20,000.00), resulta apropiado.

3.28 Por estas consideraciones, los agravios esgrimidos por la recurrente resultan estimables en parte, en consecuencia, corresponde confirmarse en parte la resolución recurrida y revocarse los demás extremos precisados.

Por estas razones el Colegiado de la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, resuelve:

IV. DECISIÓN:

i) CONFIRMAR la sentencia contenida en la Resolución N° 09 de fecha 31 de octubre de 2018, obrante de folios 459 a 467, en los extremos apelados que fallan declarando FUNDADA en parte la demanda interpuesta por María del Pilar Vecorena Sánchez, en nombre y representación de David Abelardo Valentine Cáceres y Olga Raquel Vecorena Reyna de Valentine contra O & P Proinversiones SAC., en consecuencia: **1.** Resuelto y sin efecto el contrato de compraventa de fecha 30 de noviembre de 2011, y la Escritura Pública que lo contiene de fecha 30 de noviembre de 2011, y se ordena: **1.1** que la demandada O & P Proinversiones SAC., restituya a los demandantes el inmueble materia de litis; **1.2** que los demandantes restituyan a la demandada el importe pagado por la suma de trescientos cuarenta y dos mil ciento setenta y siete con 63/100 dólares americanos (US\$ 342,177.63); **1.3** la cancelación de los Asientos C00004 y C00005 de la Partida Electrónica N° 07001467 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. **2.** Fundada en parte la indemnización, debiendo pagar la demandada la O & P Proinversiones SAC a favor de los demandantes de David Abelardo Valentine Cáceres y Olga Raquel Vecorena Reyna de Valentine, la suma de veinte mil dólares americanos (US\$ 20,000.00) por daño moral;

ii) REVOCARON la misma sentencia en el extremo que ordena a la demandada que pague la suma de quinientos ochenta y cuatro mil dólares americanos (US\$



584,722.37) por lucro cesante, a favor de los actores; **REFORMANDO** dicho extremo declararon **INFUNDADO** el pago indemnizatorio por concepto de lucro cesante; con costas y costos del proceso.

En los seguidos por María del Pilar Vecorena Sánchez contra O & P Proinversión SAC., sobre resolución de contrato, **notifíquese y devuélvase.**

SS.-

ECHEVARRIA GAVIRIA
OYAGUE

BUSTAMANTE

NIÑO NEIRA RAMOS