



CORTE SUPERIOR
DE JUSTICIA DE
UCAYALI.

SALA ESPECIALIZADA EN LO
CIVIL Y AFINES

Ponente: GUTIÉRREZ PINEDA.

Sumilla: De acuerdo a lo señalado por la Doctrina uniforme, la resolución es un modo de ineficacia de los negocios jurídicos, que se da en razón de la producción de un hecho sobreviniente a la constitución del negocio, que a veces, es imputable a una de las partes, y otras, es totalmente extraña a la voluntad de ellas; y que extingue retroactivamente sus efectos debido a que en la ley o en el propio acto jurídico se le atribuyó esa consecuencia (conf. Llambías, Borda, Arauz Castex, Cimentes, Lloverás de Resk, Zannoni); puntualizan, que el hecho sobrevinido a la constitución del negocio, cuya producción lo toma ineficaz, en ciertas ocasiones, puede imputarse a una de las partes (por ejemplo, el incumplimiento de la obligación pactada), o bien puede ser extraño a la voluntad de ellas (v.gr., el acaecimiento del hecho futuro e incierto en el acto sujeto a condición resolutoria).

EXPEDIENTE Nro. : 00210-2019-0-2402-JR-CI-01
SECRETARIA : Liz Ivone Torres Díaz
DEMANDANTE : Michael Lozano Núñez y otra
MATERIA : Resolución de contrato
DEMANDADA : Rosario del Pilar Vásquez Reyna

SENTENCIA DE VISTA

Resolución Nro.: 04.

Pucallpa, catorce de setiembre
del año dos mil veintiuno.-

VISTOS: En audiencia pública, conforme a la constancia que antecede; y,
CONSIDERANDO:

I.- RESOLUCIÓN MATERIA DE IMPUGNACIÓN

Es materia de apelación la sentencia recaída en la **resolución Nro. 09**, de fecha 15 de enero del año 2021, que obra de folios 153 a 161, que declara: **FUNDADA** la demanda. En consecuencia:

CONFÍRMESE el procedimiento de resolución de contrato extrajudicial aplicado por los demandantes, bajo las reglas del artículo 1429° del Código Civil, en consecuencia **TÉNGASE POR RESUELTO** el contrato compra y venta celebrado **entre Michel Lozano Núñez y Sandra Elizabeth Murga Reátegui de Lozano a favor de Rosario del Pilar Vásquez Reyna.**

En consecuencia: **FUNDADA** la pretensión accesoria de indemnización por daños y perjuicios derivados de daño emergente y lucro cesante. **INFUNDADA** la pretensión



accesoria de indemnización por daños y perjuicios derivados de daño moral. Por lo tanto:

Se **ORDENA** que la demandada Rosario del Pilar Vásquez Reyna, **CUMPLA CON PAGAR** a los demandantes, la suma de **SIETE MIL CUATROCIENTOS CON 00/100 SOLES (S/7,400.00)**, por concepto de indemnización por daños y perjuicios derivados de lucro cesante, ya que la suma de S/9,000.00, derivados de daño emergente, ya fue cancelada.

FUNDADA la pretensión accesoria sobre desalojo y restitución del inmueble materia de Litis. Por lo tanto: **ORDENO el desalojo y restitución del inmueble** ubicado en el Psje. N° 13 Mz. A2 Lote 9 – súper manzana A de la Habilitación Urbana Progresiva Municipal, Callería, objeto del contrato de arrendamiento, bajo apercibimiento de lanzamiento, conforme el artículo 593° del Código Procesal Civil. **Con costos y costas.**

II.- FUNDAMENTOS DEL MEDIO IMPUGNATORIO PROPUESTO.

La demandada Rosario del Pilar Vásquez Reyna, mediante escrito de fojas 170-174, interpuso, recurso de apelación fundamentando como agravios lo siguiente:

a.- El A quo no ha valorado la situación sobreviniente a la celebración del contrato de compra venta, ya que con la primera y segunda Carta Notarial, de fechas 24 de noviembre del año 2018 y 07 de enero del año 2019, cursado a los demandantes suplicándoles aclaren su situación con el banco, bien afectado mediante Constitución de Hipoteca, con una deuda ascendente a 70.000.00soles contraída por los mismos demandantes ante la Caja Municipal de Ahorro y Crédito Huancayo en el año 2016, hipoteca que jamás fue pagada antes de venderla se ha probado con documentación de Registros públicos, en el contrato elaborado por el mismo vendedor no se menciona explícitamente de forma clara, precisa y detalla en el contrato cual es el monto real de la hipoteca, efectuado con una suma mayor que el de su propio valor de compra venta, por lo tanto la venta fue realizada de mala fe, con la finalidad de embaucarme con la deuda, solicitando en dicha carta Notarial de devolución de mi dinero pagados en forma adelantada.

b.- No se ha valorado los medios probatorios ofrecidos por la parte demandada en el sentido de que obra en autos el certificado literal de la Partida Nro. 11019909, la constitución de hipoteca, mediante escritura pública Nro. 2019, de fecha 04 de octubre del año 2016, que afecta el bien inmueble con la cual se ha acreditado fehacientemente la deuda contraída por los propios demandantes, dicho documento adjuntado en la contestación de la demanda prueba suficiente que no se ha valorado en su oportunidad.

c.- Respecto a la indemnización por daños y perjuicios, **no existe daño emergente**, porque las cuotas han sido canceladas desde el mes de febrero hasta junio del año 2018, conforme a las fechas acordadas, luego surgió el conflicto y la incertidumbre de la hipoteca, por tanto se dejó de pagar, los demandantes no han acreditado con medios idóneos para acreditar el daño emergente, por tanto este extremo debe ser declarada



CORTE SUPERIOR
DE JUSTICIA DE
UCAYALI.

SALA ESPECIALIZADA EN LO
CIVIL Y AFINES

Ponente: GUTIÉRREZ PINEDA.

infundada en estricta observancia de lo dispuesto en el artículo 200 del Código Procesal Civil.

III.- CONSIDERACIONES DE LA SALA PARA RESOLVER

Objeto del recurso de apelación

3.1.- Conforme lo establece el artículo 364 del Código Procesal Civil, el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que le cause agravio, con el propósito de que sea anulado o revocado, total o parcialmente.

3.2.- Por su parte el artículo 366 del mismo cuerpo normativo señala, el que interpone apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria.

3.3.- El artículo 370 del Código Procesal Civil indica: El Juez superior no puede modificar la resolución impugnada en perjuicio del apelante, salvo que la otra parte también haya apelado o se haya adherido o sea un menor de edad. Sin embargo, puede integrar la resolución apelada en la parte decisoria, si la fundamentación aparece en la parte considerativa.

Cuando la apelación es de un auto, la competencia del superior solo alcanza a éste y a su tramitación.

3.4.- En relación al recurso de apelación, **Loutayf Ranea** afirma que (...) el tribunal de segunda instancia sólo puede conocer y decidir aquellas cuestiones a las que ha limitado la apelación el recurrente. No tiene más facultades de revisión que aquellas que han sido objeto del recurso; sólo puede ser revisado lo apelado: tantum devolutum quantum appellatum. No puede dar más de lo pedido por el apelante; pero tampoco puede resolver en perjuicio del apelante si no existe recurso de la contraparte¹. Y **Ramos Méndez** señala que (...) si ambas partes apelan, el conocimiento del Tribunal ad quem no queda limitado. Pero si recurre tan sólo una de ellas, el contenido de la apelación es mucho más restringido: La Sala no puede entrar en el examen de las cuestiones consentidas por las partes, o que no han sido objeto de recurso. Tampoco puede, en principio, agravar la sentencia en perjuicio del apelante (...), ni pronunciarse sobre pretensiones extemporáneas o modificar la causa de pedir alegada². (Hinostroza Mínguez, Alberto. (2017). Derecho Procesal Civil-medios impugnatorios, tomo V, página 129. Lima: Segunda Edición, Jurista Editores E.I.R.L.).

Sobre la resolución de contrato

¹ Loutayf Ranea, 1989, Tomo 1:117.

² Ramos Méndez, 1992, Tomo II: 732.



3.5.- El artículo 1351 del Código Civil, señala: El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

3.6.- El artículo 1361 del Código Sustantivo, prescribe: Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.

3.7.- El artículo 1371 del Código mencionado, indica: La resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración.

3.8.- El Artículo 1372 del mismo cuerpo normativa, refiere entre otros, que: La resolución se invoca judicial o extrajudicialmente. En ambos casos, los efectos de la sentencia se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva. Por razón de la resolución, las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraran al momento indicado en el párrafo anterior, y si ello no fuera posible deben reembolsarse en dinero el valor que tenían en dicho momento.

3.9.- Finalmente el artículo 1428 del Código Civil, establece: Que, 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 por daños y perjuicio. A partir de la fecha de la citación con la demanda de resolución, la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación.

3.10.- Ahora, de acuerdo a lo señalado por la Doctrina uniforme, la resolución es un modo de ineficacia de los negocios jurídicos, que se da en razón de la producción de un hecho sobreviniente a la constitución del negocio, que a veces, es imputable a una de las partes, y otras, es totalmente extraña a la voluntad de ellas; y que extingue retroactivamente sus efectos debido a que en la ley o en el propio acto jurídico se le atribuyó esa consecuencia (conf. Llambías, Borda, Arauz Castex, Cimentes, Lloverás de Resk, Zannoni); puntualizan, que el hecho sobrevinido a la constitución del negocio, cuya producción lo toma ineficaz, en ciertas ocasiones, puede imputarse a una de las partes (por ejemplo, el incumplimiento de la obligación pactada), o bien puede ser extraño a la voluntad de ellas (v.gr., el acaecimiento del hecho futuro e incierto en el acto sujeto a condición resolutoria)³.

3.11.- Asimismo, nuestra jurisprudencia, ha dejado sentado que, la resolución presupone un acto por el cual el contrato queda sin efecto debido a la concurrencia de circunstancias sobrevinientes; la relación contractual nace químicamente pura y solo después que se

³ RIVERA, Julio Cesar; Instituciones del Derecho Civil – Parte General Tomo II; Lexis Nexis Abeledo Perrot - Tercera Edición; Buenos Aires – Argentina; Pag. 858.



presentan acontecimientos que determinan la pérdida de su eficacia⁴, y que: La resolución implica la extinción de un contrato por acaecimiento del hecho que la ley o las partes previeron al celebrarlo⁵.

IV.- ANÁLISIS SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO

4.1.- En el caso de autos, a fojas 4 y 5, se aprecia el documento denominado minuta de compra venta de inmueble, **de fecha 01 de enero del año 2018**, suscrita por Michael Lozano Núñez y su esposa Sandra Elizabeth Murga Reátegui de Lozano (vendedores) y de la otra parte doña Rosario del Pilar Vásquez Reyna (compradora), los vendedores dan en venta real enajenación perpetua y definitiva a favor de la compradora, el predio ubicado en el pasaje 13 manzana "A-2", lote 9, con un área total de 160.00 m², de la súper manzana "A" de la habilitación urbana Progresiva Municipal, del distrito de Callería, Provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, inscrito en la partida electrónica número 11019909 del Registro de Propiedad inmueble de la Oficina Registral de Pucallpa; en la **cláusula cuarta**, las partes acordaron que el precio del predio materia de venta es la suma de 56,000.00 soles que serán pagados de la siguiente manera: la suma de 1,500.00 soles, ha sido recibido por los vendedores a su entera satisfacción, faltando el saldo de 54,500.00 soles, que serán pagados en 36 cuotas mensuales de 1,500.00 soles y la última cuota de 500.00 soles. El pago de 1,500.00 soles de cada mes, será efectuado a más tardar el primer día de cada mes, hasta la cancelación del saldo del precio, **el incumplimiento de pago de 3 meses que son 3 letras, acarrea el incumplimiento de pago, por lo que se procederá vía judicial, a la devolución del inmueble al acreedor o vendedor.** Asimismo, sino se procedió al pago el primer día de cada mes del monto pactado, corre mora al día siguiente de 5.00 soles por día, que serán pagados por el comprador o deudor. Entonces, al no haber cumplido la demandada Rosario del Pilar Vásquez Reyna, con el acuerdo de esta minuta de compra venta de inmueble, de fecha 01 de enero del año 2018, los demandantes con Carta Notarial Nro. 16-2019 y Carta Notarial Nro. 647-18, procedieron a requerir a doña Rosario del Pilar Vásquez Reyna, de la siguiente manera: Proceda a depositar dentro de los 48 horas, las cuotas devengadas hasta la fecha ascendente a la suma de 7,400 soles, caso contrario se procederá a resolver el contrato por incumplimiento de pago, correspondiendo la indemnización por daños y perjuicios y desocupación del bien inmueble; y además enviaron la Carta Notarial Nro. 17-2019, y la Carta Notarial Nro. 948-2019, con los cuales se pone en conocimiento de doña Rosario del Pilar Vásquez Reyna, la resolución de contrato por incumplimiento de pago, generando una indemnización por daños y perjuicios ascendente a la suma de 35,000.00 soles, correspondiendo la desocupación del bien inmueble ubicado en el pasaje 13 manzana "A-2", lote 9, con un área total de 160.00 m², de la súper manzana "A" de la habilitación urbana Progresiva Municipal, del distrito de Callería, Provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, inscrito en la partida electrónica número 11019909 del Registro de Propiedad inmueble de la Oficina Registral de Pucallpa; ahora la parte

⁴ Cas. N° 1867-98-Lambayeque, El Peruano, 14-09-1999, P. 3515.

⁵ Cas. N° 821-98-Cajamarca, El peruano, 23-09-1999, P. 3575



demandada Rosario del Pilar Vásquez Reyna, en su recurso de apelación acepta no haber cumplido el indicado acuerdo, ya que solo habría cancelado las cuotas desde el mes de febrero hasta junio del año 2018, por haber surgido un conflicto y la incertidumbre de la hipoteca, por tal motivo habría dejado de pagar las cuotas mensuales; de modo que, se ha determinado con las pruebas actuadas en el proceso que la parte compradora hoy demandada Rosario del Pilar Vásquez Reyna, incumplió con su obligación de pagar oportunamente las cuotas mensuales del precio del terreno comprado, siendo una de las obligaciones esenciales que tenía la demandada, esto es el pago oportuno de las cuotas de la manera y en el lugar pactado; además en la cláusula quinto de la minuta de compra venta de inmueble, se señala que: “Los vendedores declaran que sobre el predio materia de venta pesa gravámenes y cargas y **que el comprador (en este caso la compradora) conoce y asume dichos gravámenes y cargas**” y en la cláusula octavo se menciona: El comprador (compradora) acepta los términos de la presente minuta entre todas sus cláusulas respectivamente; por tanto, en este caso concreto la demandada tenía pleno conocimiento sobre la hipoteca, pese a ello suscribió la minuta de compra venta de inmueble, **de fecha 01 de enero del año 2018, por tanto, se acredita que la apelante** ha incurrido en causal sobreviniente a la celebración del contrato al haber incumplido con su obligación consistente en el pago de las cuotas mensuales, entendiéndose por pago, solo cuando se ha cancelado íntegramente, por lo que en efecto resulta atendible la pretensión de resolución de contrato, conforme a lo normado por el artículo 1371 del Código Civil.

4.2.- El daño emergente es la *pérdida patrimonial efectivamente sufrida*; este daño se da cuando un bien económico (dinero, cosas, servicios) salió o saldrá del patrimonio de la víctima, o cuando existe un desembolso patrimonial a causa del daño sufrido; a mayor abundamiento, el daño emergente son daños efectivamente producidos porque se trata de gastos efectivamente realizados o que se van a realizar⁶; el daño emergente es la pérdida que sobreviene en el patrimonio del sujeto afectado por incumplimiento de un contrato o por haber sido perjudicado por un acto ilícito; esto es, será la disminución de la esfera patrimonial del sujeto lesionado⁷; en el caso que nos ocupa, se acreditó que la demandada ha incumplido con el pago oportuno y mensual del precio pactado sobre el predio materia de venta, por tanto, si existe un daño emergente, ya que por la pérdida sufrida de las cuotas no pagadas se generó un daño en el patrimonio de los demandantes, toda vez, que el dinero mensual pactado, era justamente para cancelar el préstamo que mantenían con la Caja Municipal de Ahorro y Crédito Huancayo S.A., y por el incumplimiento de la

⁶ Casación Nro. 1325-2018-Ancash, fundamentos sexto y séptimo del extremo IV.

⁷ Para OSTERLING PARODI FELIPE en su artículo titulado "La indemnización por Daños y Perjuicios", Pág. 398 (el cual podrá visualizarse a través del link <http://www.osterlingfirm.com/Documentos/articulos/La%20indemnizacion%20de%20da%C3%B1os.pdf>) la indemnización, para ser completa, deberá comprender todo lo necesario a fin de colocar al acreedor en la misma situación jurídica en que se encontraría si la obligación hubiese sido cumplida; para ello, el acreedor tendrá todo el derecho de exigir las pérdidas sufridas y las utilidades frustradas; en efecto, las pérdidas que sufre el acreedor, como consecuencia de la inexecución de la obligación, corresponderá al daño emergente y las utilidades que deja de percibir, con motivo de la misma inexecución. Por ello afirma que en el artículo 1321° del Código Civil prescribe que el daño emergente es el empobrecimiento patrimonial del acreedor.



CORTE SUPERIOR
DE JUSTICIA DE
UCAYALI.

SALA ESPECIALIZADA EN LO
CIVIL Y AFINES

Ponente: GUTIÉRREZ PINEDA.

demandada, los demandantes tenían que pagar con sus propios peculios a la Caja Municipal mencionada; por todo ello, la sentencia recurrida se encuentra arreglada a ley y debe confirmarse.

IV.- DECISIÓN

Fundamentos por los cuales la Sala Especializada en lo Civil y Afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali, **RESUELVEN**:

CONFIRMAR la sentencia recaída en la **resolución Nro. 09**, de fecha 15 de enero del año 2021, que obra de folios 153 a 161, que declara: **FUNDADA** la demanda. En consecuencia:

CONFÍRMESE el procedimiento de resolución de contrato extrajudicial aplicado por los demandantes, bajo las reglas del artículo 1429° del Código Civil, en consecuencia **TÉNGASE POR RESUELTO** el contrato compra y venta celebrado **entre** Michel Lozano Núñez y Sandra Elizabeth Murga Reátegui de Lozano **a favor** de Rosario del Pilar Vásquez Reyna.

En consecuencia: **FUNDADA** la pretensión accesorias de indemnización por daños y perjuicios derivados de daño emergente y lucro cesante. **INFUNDADA** la pretensión accesorias de indemnización por daños y perjuicios derivados de daño moral. Por lo tanto:

Se **ORDENA** que la demandada Rosario del Pilar Vásquez Reyna, **CUMPLA CON PAGAR** a los demandantes, la suma de **SIETE MIL CUATROCIENTOS CON 00/100 SOLES (S/7,400.00)**, por concepto de indemnización por daños y perjuicios derivados de lucro cesante, ya que la suma de S/9,000.00, derivados de daño emergente, ya fue cancelada.

FUNDADA la pretensión accesorias sobre desalojo y restitución del inmueble materia de Litis. Por lo tanto: **ORDENO el desalojo y restitución del inmueble** ubicado en el Psje. N° 13 Mz. A2 Lote 9 – súper manzana A de la Habilitación Urbana Progresiva Municipal, Callería, objeto del contrato de arrendamiento, bajo apercibimiento de lanzamiento, conforme el artículo 593° del Código Procesal Civil. **Con costos y costas.**

Con lo demás que contiene. **Notifíquese y devuélvase.-**

Ss.

Bermeo Turchi
Gutiérrez Pineda
Rosas Torres