



31° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 00561-2019-0-1801-JR-CI-31

MATERIA : RESOLUCION DE CONTRATO

JUEZ : OSCATEGUI TORRES, ULISES MARINO

ESPECIALISTA : RIOS VERGARA, JUAN JOSE

DEMANDADO : CONDE CARITAS, GILBERTO

DEMANDANTE : MENDEZ ALFEREZ, MIGUELA  
MAS PINEDO, MARIO ANTONIO Y OTRA

### SENTENCIA

Resolución Nro. Seis

Lima, veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno.-

**VISTOS:** Resulta de autos: **Demanda:** Con escrito fojas 16 modificada por similar de fojas 30, Mario Antonio Mas Pinedo y Miguela Méndez Alférez (en adelante los demandantes) interponen demanda de resolución de contrato contra Gilberto Conde Caritas (en adelante el demandado). Solicitan se declare la resolución del contrato de compra venta, del inmueble ubicado en Prolongación La Mar N° 262, primera planta, distrito de La Victoria, por la causal de incumplimiento en el pago de saldo de precio. Sustentando su demanda refieren que con fecha 07 de octubre del 2015 celebraron con el demandado contrato de compra venta respecto del inmueble antes citado, pactándose el precio en la suma de cien mil dólares americanos, que sería cancelado con una cuota inicial de veinte mil dólares americanos (US\$ 20,000) y el saldo de ochenta mil dólares americanos (US\$ 80,000) mediante una sola cuota el 15 de enero del 2016, agrega que al demandado se le otorgó la posesión del bien y sus respectivos accesorios con el pago de la cuota inicial, no habiendo hasta la fecha cumplido con pagar la cuota final, por ello con fecha 28 de enero del 2016 le enviaron una carta notarial para que cumpla con efectuar su pago, posteriormente lo invitaron a un Centro de conciliación para llegar a un acuerdo sobre la controversia surgida, no asistiendo a ninguna de las citaciones. **Auto Admisorio:** Por resolución de fojas 31 se admite a trámite la demanda de resolución de contrato. **Contestación:** Con escrito de fojas 51, el demandado Gilberto Conde Caritas contesta la demanda, alegando que sólo pago la cuota inicial, mientras que el saldo de ochenta mil dólares americanos, su pago se condicionó al saneamiento o regularización del inmueble por parte de los demandantes, quienes debían registrar a su nombre en los Registros Públicos, lo que no han cumplido, procediendo a retener su monto, además de que en dicho contrato no interviene su cónyuge Carmen Fabiola Pecho Peña, comprometiéndose los vendedores a formalizar el acto jurídico al firmar la escritura pública y por último solicitan el pago de ochenta mil dólares americanos al haber incumplido su obligación de saneamiento antes señalada; **Saneamiento Procesal:** Acto procesal que corre a fojas 49. **Puntos Controvertidos y Admisión de Medios Probatorios:** Actos procesales que obra en la Resolución N° 04 de fojas 51 en donde



también se dispuso el Juzgamiento anticipado. **Informe oral:** se recibió a fojas 62; siendo al estado del proceso el de dictar sentencia.

### **CONSIDERACIONES DEL JUZGADO**

**PRIMERO:** Toda persona puede acudir al Poder Judicial para reclamar la propiedad, posesión o cualquier otro derecho que se considera afectado. Acudir al órgano jurisdiccional en busca de solucionar un conflicto, es una manifestación del derecho a la Túllela Jurisdiccional Efectiva, prevista en el artículo I del Título Preliminar del Código Civil. Bajo dicha perspectiva los demandantes pretenden la resolución del contrato de compra venta, por el cual venden el inmueble, ubicado en Prolongación La Mar N° 262, primera planta, distrito de La Victoria.

**SEGUNDO:** Nuestro Código Civil regula varios mecanismos de resolución por incumplimiento del contrato, previstos en los artículos 1428, 1429 y 1430 del Código Civil, esto son: la resolución judicial, la resolución por intimación o por autoridad del acreedor y la resolución por cláusula resolutoria expresa respectivamente. Específicamente, en cuanto a la resolución judicial, la parte que cumpla con su prestación puede acudir al Poder Judicial a demandar la resolución del contrato contra la otra, el incumplidor. La sentencia que declare fundada la demanda será constitutiva del derecho del acreedor. Para el caso que nos ocupa corresponde verificar el alegado incumplimiento contractual por parte de la emplazada y de verificarse ello debe declararse resuelto el contrato, con las consecuencias que ello genera.

**TERCERO:** Que de fojas 3 a 4 corre el contrato de compra venta celebrado de una parte, como vendedores por Mario Antonio Mas Pinedo y su esposa Miguela Méndez Alférez (demandantes), y de la otra parte, como comprador Gilberto Conde Caritas (demandado). En las cláusulas primera y segunda se indica que Mario Antonio Mas Pinedo por su propio derecho adquirió de Juan Carlos Chong Alli y Jorge Tadeo Chong Alli el inmueble antes referido con un área de 380 metros cuadrados, mediante contrato privado de fecha 14 de octubre del 2006 con legalización de firmas ante notario público doctor Augusto J. Balbin Guadalupe, transferencia que la realizaba ad corpus. En la cláusula cuarta las partes acuerdan que los vendedores proceden a transferir sus acciones y derechos que les corresponde sobre el inmueble, sin limitación alguna, para lo cual el comprador se comprometía a pagar la suma de cien mil dólares americanos, refiriendo que con anterioridad a la celebración del contrato recibió la suma de veinte mil dólares americanos, mientras que la diferencia de ochenta mil dólares americanos debían ser pagados el 15 de enero del 2016, procediendo a firmar en garantía una letra de cambio por dicho importe. En la cláusula quinta los vendedores declararon que en el precio pactado existe justa y perfecta equivalencia, además de que sobre el inmueble no pesa gravamen, hipoteca, embargo judicial o extrajudicial que limite o restrinja su libre disposición, y que en todo caso se obligan al saneamiento correspondiente en caso de evicción, pareciendo como fecha de celebración el día 07 de octubre del 2015, adquiriendo fecha cierta el 12 de



diciembre del 2018, fecha en la que se realizó la legalización de la fotocopia de dicho documento.

**CUARTO.** De lo descrito precedentemente se verifica que las partes se han vinculado contractualmente, a través del referido contrato de compra venta. Siendo la obligación principal de la parte demandada el pagar el saldo del precio de la compra venta; mientras que los demandantes la transferencia de la propiedad.

**QUINTO.** Los demandantes imputan incumplimiento contractual a la parte demandada, ausencia en el pago de la cuota final pactada ascendente a ochenta mil dólares; pago que se debió realizar el 15 de enero del 2016. Situación que la demandada, al contestar la demanda, acepta empero alega que ha efectuado retención del saldo de precio debido a que los vendedores no habían cumplido con registrar a su nombre el inmueble materia del negocio jurídico.

**SEXTO.** El contrato es el acuerdo de dos o más personas, cuya finalidad es crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial, acuerdo que se exterioriza mediante la correspondiente declaración de voluntad. También el artículo 1362 del Código Civil preceptúa que los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes, por ello dicha común intención no puede ser interpretada en forma distinta a la efectiva declaración de voluntad expresada por las partes en el contrato respectivo. En ese sentido tenemos que en el contrato referido en la tercera cláusula resulta claro que el vendedor conocía que el inmueble había sido adquirido por el vendedor mediante contrato privado de fecha 14 de octubre del 2006, no existiendo cláusula alguna en donde se consigne que el dominio del vendedor se encuentre inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble, infiriéndose que en dicha condición se pactó el precio convenido. Asimismo abona a dicha inferencia que el demandado al contestar la demanda adjunto fotocopia de la copia literal de la Partida N° 49053697 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima impreso con fecha 12 de agosto del 2014 conforme se advierte a fojas 39, esto es, con fecha anterior a la celebración del contrato.

**SEPTIMO.** Que no debe olvidarse que conforme a la previsión del artículo 949 del Código Civil recoge la teoría francesa según la cual el mero consentimiento tiene la facultad de transmitir la propiedad al adquirente el sólo consentimiento de voluntades perfecciona la transferencia de propiedad inmobiliaria. **En cuanto al derecho de retención o excepción de incumplimiento alegado por el demandado, debe tenerse en consideración que el demandado no ha negado que con la celebración del contrato se le haya entregado la posesión del inmueble y tampoco ha mencionado que se le haya privado del uso, posesión o propiedad del inmueble materia de transferencia, a efectos de que se configure el saneamiento por evicción establecido en la cláusula quinta del contrato de compra venta; máxime si se tiene en consideración que en la cláusula novena, tanto los vendedores como el comprador acordaron que la escritura pública sería firmada a la cancelación total del precio convenido; por tanto queda claro que el primer acuerdo a cumplirse por el comprador es el pago del saldo del precio y después**



exigir el perfeccionamiento de la transferencia prevista en el artículo 1549 del Código Civil.; por lo que procede declarar su resolución en aplicación de los citados artículos 1371° y 1428° del Código Civil.

**OCTAVO.** Habiéndose determinado el supuesto para declarar la resolución del contrato de compra venta de bien inmueble –por haberse determinado incumplimiento de la prestación-, corresponde establecer sus consecuencias. Pero antes de ello conviene precisar que la resolución contractual invocada es atribuible a la conducta de la parte compradora, quien a pesar de que se encontraba obligada al pago de la prestación no cumplió con ejecutarlo de manera íntegra y oportuna. En ese sentido, de acuerdo a lo regulado por el tercer párrafo del artículo 1372º del Código Civil, *las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraran al momento indicado en que se produce la causal que la motiva;* es decir, en mérito a la resolución contractual existe un efecto restitutorio o reintegrativo en virtud del cual un contratante debe devolver un bien que recibió; lo que para el presente caso supone que la parte compradora se encuentra obligada a restituir la posesión del inmueble que fue objeto de venta y la parte demandante debe devolver la contraprestación que recibió, esto es, la suma dineraria ascendente a la suma de US\$ 20,000.

**NOVENO.** Por otro lado debe dejarse establecido que una reconvencción no puede ser invocada como un fundamento de la contestación de la demanda, sino que tiene que formularse con los mismos requisitos para una demanda e inclusive dicha reconvencción debió ser argumentada en el proceso de conciliación extrajudicial, la cual no se advierte dado que el demandado no asistió a las conciliación propiciada por los ahora demandantes conforme se aprecia del acta de fojas 8.

#### **DECISION:**

Por las consideraciones expuestas, Administrando Justicia a Nombre de la Nación: **FALLO** declarando **FUNDADA** la demanda interpuesta por Mario Antonio Mas Pinedo y Miguela Méndez Alférez; en consecuencia **DECLARO** resuelto el contrato de compra venta celebrado por las partes con fecha 07 de octubre del 2015; **ORDENO** que el demandado Gilberto Conde Caritas, desocupe y restituya el inmueble ubicado en Prolongación La Mar N° 262, primera planta, distrito de La Victoria, y la parte demandante devuelva al demandado la suma de veinte mil dólares americanos; con costas y costos. Notificándose.