



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUAURA
SALA CIVIL PERMANENTE**

EXPEDIENTE : 01350-2012-0-1308-JR-CI-02
MATERIA : RESOLUCION DE CONTRATO
RELATOR : PEREZ RUIZ VERONICA
LITIS CONSORTE : COMUNIDAD CAMPESINA DE SAYAN
DEMANDADO : LUQUE BRAMBILLA JOSÉ ERNESTO
DEMANDANTE : BOSSIO RODRIGUEZ GINO ALDO
PROCEDENCIA : 2° JUZGADO CIVIL DE HUAURA

SUMILLA: *Conforme a lo establecido en el Artículo 1430° del Código Civil, la cláusula resolutoria debe contener los siguientes requisitos: 1) la precisión del incumplimiento que provocará la resolución; y 2) la indicación de cuál de las partes es beneficiada con el derecho de resolver el contrato, pudiendo estipularse a favor de ambas partes; ahora, la cláusula resolutoria expresa, permite la resolución de un contrato sin que sea necesario acudir al juez; opera con la sola comunicación vía carta notarial, con la posibilidad que el acreedor pueda renunciar a su derecho de resolver el contrato valiéndose de la cláusula resolutoria y solicitar el pronunciamiento judicial de la resolución por el incumplimiento previsto en la cláusula, no requiriendo para ello que dé aviso previo al deudor.*

RESOLUCIÓN NÚMERO 56

Huacho, diecinueve de noviembre
Del año dos mil veintiuno.-

VISTOS. En audiencia pública, con la constancia de vista de la causa que se adjunta;
y, **CONSIDERANDO:**

1. ASUNTO

- 1.1** Apelación interpuesta por el demandado JOSÉ ERNESTO LUQUE BRAMBILLA, contra la Resolución N°11 de fecha 27 de enero del 2014, que resuelve: Declarar Improcedente la tacha formulada por la demandada.
- 1.2** Apelación interpuesta por las partes contra la Sentencia contenida en la Resolución N°41 de fecha 24 de diciembre del 2019, que resuelve: Declarar Fundada en parte la demanda de fojas 29, don Gino Aldo Bossio Rodríguez sobre resolución de contrato e Infundada la demanda en cuanto pretende el actor el pago de daños y perjuicios, así como lo relativo a la pretensión del pago de frutos.

2. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

2.1 Respecto a la Resolución N° 11, el demandado en su escrito de apelación de fojas 350, manifiesta en síntesis lo siguiente: **a)** Que, el A quo al dictar la resolución impugnada, incurre



en una defectuosa motivación, vulnerando lo previsto por el inciso 5° del artículo 139° de la Constitución Política del Perú, así como lo prescrito por los artículos VII del título preliminar, artículo 50 inciso 6° e inciso 4° del artículo 122- modificado por Ley 27524 del Código Procesal Civil; **b)** Que, en el presente caso advierten una defectuosa motivación en su vertiente de motivación aparente, ya que el A quo no ha dado sustento lógico alguno a su decisión de declarar improcedente la oposición formulada por el recurrente, habiendo amparado su resolución en meros argumentos sin sustento fáctico o jurídico que sea lógico para el presente caso; **c)** Que, el A quo incurre en error al sostener que para formar convicción al momento de resolver se hace necesaria la admisión y actuación del medio probatorio cuestionado por el recurrente, pues la exhibición solicitada resulta manifiestamente innecesaria en base a la propia manifestación del demandante en el texto de su demanda; y **d)** Que, el agravio que le produce la resolución recurrida se ve materializado en la vulneración de sus derechos a la tutela procesal efectiva y al debido proceso por cuanto arbitrariamente se ha procedido a declarar la improcedencia de la oposición formulada, pese a que ella cumple con todos los requisitos de procedencia exigidos por ley, además de haber el A quo arribado a una conclusión errada conforme a los fundamentos en estricto de su oposición, pues carece de relevancia la admisión y actuación del medio probatorio cuestionado.

2.2 Respecto a la Sentencia, el demandante Gino Aldo Bossio Rodríguez en su escrito de apelación de fojas 631 ampliado a fojas 679, en el extremo del punto 3.3; que señala "...previa devolución de la suma que recibido el actor a favor de emplazado don José Ernesto Luque Brambilla; asimismo en el extremo 3.4; en la que declara ..." infundada la demanda en cuanto pretende el actor el pago de daños y perjuicios, así como lo relativo a la pretensión del pago de frutos...", manifiesta en síntesis lo siguiente: **a)** Que, se ha omitido y no se consigna lo solicitado por el demandante en el interdicto de restitución de la posesión (arts. 1657 al 1660 pr.), y que consta meridianamente en el expediente al principio del presente acto procesal. Asimismo cabe resaltar que el contenido del inventario efectuado con la presencia de autoridad competente y jurisdiccional, contiene las construcciones pre-existentes antes de suscribirse al contrato de Cesión de Derechos no protocolizado por ante Notario Público y que ha sido reivindicado a su favor; **b)** Que, respecto al pago a ser efectuado a favor del demandado por el precio del terreno, ello no merece amparo por haber incurrido en la mora prevista en el inciso 1 del artículo 1333° del Código Civil, porque la causal de resolución del contrato estaba expresamente establecida, siendo así, este agravio del mismo modo debe desestimarse; **c)** Que, el demandado se encuentra ilegalmente en posesión de los bienes indicados, a partir del día siguiente de celebrado el presente contrato de cesión de derechos, habiendo sembrado y cosechado productos agrícolas, habiéndose beneficiado y haber hecho usufructo desmedido de las campañas efectuadas hasta la fecha de la interposición de la demanda, habiéndose beneficiado indebidamente con la dotación de Guano, dotación de aguas para el cultivo, ya que el propietario real y comunero es el demandante; **d)** Que, el A quo no ha resuelto con una sólida argumentación y motivación al momento de expedir su sentencia, debido a que la discusión en la presente litis se centraliza en determinar la aplicación en todos sus extremos de la acción de



resolución de contrato por incumplimiento de pago, a fin de que se resuelva el contrato de cesión de derechos con pacto de reserva de propiedad, de fecha 24 de abril del 2010, ya que hasta la presente fecha, no se ha cumplido con el pago de las cuotas pactadas en dicho contrato.

2.3 Respecto a la Sentencia, la Comunidad Campesina de Sayán en su escrito de apelación de fojas 658, en el extremo que resuelve declarar fundada en parte la demanda y como consecuencia de ello ordena la devolución del inmueble materia de litis a favor del demandante previa devolución de la suma de S/.143,443.70 soles, manifiesta en síntesis lo siguiente: **a)** Que, el A quo al momento de emitir pronunciamiento, tanto en la parte expositiva como considerativa no ha tomado en consideración los argumentos expuestos en su escrito de contestación de demanda y menos aún ha valorado los medios probatorios válidamente ofertados afectando con ello el debido proceso; **b)** Que, el Juzgador tampoco ha emitido pronunciamiento con respecto al informe solicitado mediante Resolución 28 de fecha 28 de noviembre del 2017, toda vez que en esa oportunidad se les ha solicitado información respecto de la posesión otorgada por la Comunidad Campesina de Sayán a favor de José Ernesto Luque Brambilla, desde el año 2010, pese de haberse efectuado la transferencia la propiedad y posesión por parte de dicha Comunidad a favor del demandante Gino Aldo Bossio Rodríguez. Lo que han cumplido con informar y en la sentencia no se ha efectuado ningún análisis al respecto; tal pronunciamiento resulta relevante ya que la Comunidad ha reconocido el derecho de posesión a favor de José Ernesto Luque Brambilla mediante Certificado de Uso y Posesión de Tierras Comunales N° 00297, de fecha 14 de mayo del 2010 y posteriormente mediante Certificado de Uso y Posesión de Tierras Comunales N° 01147, de fecha 01 de junio del 201; **c)** Que, respecto a la Escritura Pública que ha adjuntado el demandante, manifiesta que su representada desde ya desconoce dichos documentos por cuanto devienen de actos falsos y nulos, por cuanto dicha venta ha sido realizada en mérito a un documento falso, esto es, el Presidente de aquel entonces, falsificó una acta en donde supuestamente la Asamblea le otorgaba poder para vender tierras de la Comunidad.

2.4 Respecto a la Sentencia, el demandado en su escrito de apelación de fojas 668, en el extremo que resuelve declarar fundada en parte la demanda y como consecuencia de ello ordena la devolución del inmueble materia de litis a favor del demandante previa devolución de la suma de S/.143,443.70 soles, manifiesta en síntesis lo siguiente: **a)** Que, la sentencia contiene grave vulneración al principio Constitucional al Debido Proceso, por cuanto en la misma no se ha procedido a desarrollar los puntos controvertidos fijados mediante Resolución N° 08, de fecha 28 de octubre del 2013; **b)** Que, en la sentencia materia de grado se puede apreciar que el Juzgador en ninguno de los 18 considerandos se ha pronunciado ni ha analizado respecto a determinar si la demanda se encuentra incurso en la Causal de Improcedencia; así como tampoco ha cumplido con desarrollar el tercer punto controvertido, no se ha aplicado la base legal pertinente para amparar la pretensión. Tampoco ha emitido



pronunciamiento con respecto a los argumentos expuestos por el Litis Consorte, ni se ha pronunciado respecto a los intereses.

3. FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN

Antecedentes

3.1 Según escrito de fecha 12 de octubre del 2012 don GINO ALDO BOSSIO RODRIGUEZ interpone demanda de resolución de contrato por incumplimiento de pago contra JOSE ERNESTO LUQUE BRAMBILLA; con las siguientes pretensiones:

- Resolución del contrato de cesión de derechos con pacto de reserva de propiedad de fecha 24 de abril de 2010, por incumplimiento de pago, respecto de los bienes inmuebles constituidos por los lotes 10, 11, 12 y 13, ubicados en el Kilómetro 12 de la Carretera Irrigación Santa Rosa El Ahorcado-Comunidad Campesina de Sayán, de un área total de 29.23 hectáreas, perímetro 2,265.24 ml.
- Pago de frutos por uso, aprovechamiento y explotación agrícola del bien inmueble constituido por los lotes 10, 11, 12 y 13, ubicados en el Kilómetro 12 de la Carretera Irrigación Santa Rosa El Ahorcado, de una extensión aproximada de 9 has del área agrícola y complementariamente por el uso de las áreas eriazas con fines productivos.
- Indemnización por daños y perjuicios en la suma de S/.100,000.00 soles.
- Restitución de la posesión del indicado bien inmueble.
- Pago de intereses legales e intereses moratorios.
- Costas y costos del proceso.

3.2 Admitida la demanda con Resolución número uno de fojas 37, se ha corrido traslado al demandado, y esta parte, mediante escrito de fojas 52, se apersona al proceso, formula oposición contra la exhibición de los recibos de pago o constancias de pago de Arras efectuado por el recurrente a favor del demandante. Asimismo mediante escrito de fecha 18 de diciembre del 2012 a fojas 131, el demandado contesta la demanda, negándola y contradiciéndola en todos sus extremos solicitando que la demanda sea declarada improcedente o infundada bajo los argumentos que expone.

3.3 Mediante escrito de fecha 27 de enero del 2014 a fojas 346, el demandante solicita se integre a la Comunidad Campesina de Sayán, dentro de la presente relación procesal como litisconsorcio necesario, bajo los argumentos que expone. Siendo que mediante Resolución N° 18 de fecha 05 de octubre del 2015, se resolvió entre otros incorporar al proceso a la Comunidad Campesina de Sayán, como litisconsorte necesario activo de la parte demandante, en consecuencia sea notificada la misma a fin de que absuelva dentro del plazo de 30 días hábiles; es así que con escrito de fecha 27 de julio del 2016, el Presidente de la Comunidad Campesina de Sayán, don Juan Huber Sandon Calderón, se apersona al proceso y contesta la demanda.



3.4 El Juez de primer grado, mediante Resolución número once de fojas 332, ha resuelto Declarar Improcedente la tacha formulada por el demandado; y esta decisión ha sido apelada por el demandado, y al haberse concedido el recurso de apelación sin efecto suspensivo con la calidad de diferida, y al haberse emitido sentencia que ha sido apelada, los autos han sido remitidos a esta instancia a efecto de emitir pronunciamiento correspondiente.

Análisis del caso

3.5 El demandante en su escrito de demanda solicita la resolución de contrato de cesión de derechos con pacto de reserva de propiedad de fecha 24 de abril de 2010, por incumplimiento de pago respecto de los bienes inmuebles constituidos por los lotes 10, 11, 12 y 13, ubicados en el Kilómetro 12 de la Carretera Irrigación Santa Rosa El Ahorcado-Comunidad Campesina de Sayán, de un área total de 29.23 hectáreas, asimismo el pago de frutos por uso, aprovechamiento y explotación agrícola de una extensión aproximada de 9 has del área agrícola y complementariamente por el uso de las áreas eriazas con fines productivos, indemnización por daños y perjuicios en la suma de S/.100,000.00 soles, más intereses legales .Entre sus fundamentos señala que, con fecha 24 de abril de 2010, celebró con el demandado un contrato de cesión de derechos con reserva de propiedad de los lotes 10, 11, 12 y 13, ubicados en el Kilómetro 12 de la Carretera Santa Rosa El Ahorcado, departamento de Lima, de un área de 29.23 Has. Perímetro 2.265.24 por el monto de S/.252,980.00, más intereses de ley e intereses moratorios, otorgando como primer pago (arras penitenciales) S/.71,130.00 soles, quedando como saldo el monto de S/.181,850.00 soles, pagadera en cuotas; sin embargo, el demandado no ha cumplido con ningunas de las cuotas pactadas del saldo deudor, más aun, de la sumatoria de los montos de las cuotas se obtiene una suma inferior al saldo, error que es subsanable y no puede generar derechos, situación con la que el demandado demuestra su mala fe para corregirlo, aduciendo falta de tiempo y múltiples excusas; por lo que, al estar estipulado en el contrato en la cuarta penalidad, sobre incumplimiento de pago, el mismo ha quedado resuelto.

3.6 El Juez de primer grado, mediante sentencia recaída en la resolución número cuarenta y uno de fojas 622 ha declarado Fundada en parte la demanda, bajo el siguiente argumento: Sucede que, mediante contrato de fecha 24 de abril del año 2010, que en copia corre a fojas 04, don Gino Aldo Bossio Rodríguez, realiza el contrato con el demandado José Ernesto Luque Branbilla, de cesión real y enajenación perpetua, con reserva de propiedad, de los derechos que el cedente tiene en el terreno constituido por los lotes 10, 11, 12 y 13, ubicados en el Kilómetro 12 de la Carretera Irrigación Santa Rosa, por la suma total de S/.252,280.00 soles, la que está constituida por la suma pagada al suscribir el contrato, S/.71,130.00 soles y la suma de S/.181,150.00 soles, como deuda pendiente de pago conforme al cronograma establecido en la cláusula 3.3. del contrato. Ante el incumplimiento de los pagos conforme al cronograma establecido, el cedente Gino Aldo Bossio Rodríguez, le cursó una carta Notarial al cesionario José Ernesto Luque Branbilla, expresando que por tal incumplimiento queda resuelto el contrato, carta que es de fecha 11 de enero del 2012, la que fue entregada a su destinatario



demandado el 12 de enero de 2012, como así aparece del cargo puesto en la misma carta de fojas 10. Tal resolución de contrato de cesión de derechos ha tenido lugar de acuerdo a lo pactado en la cláusula cuarta del contrato de cesión de derechos que corre a fojas 04. Igualmente, es necesario expresar que la última cuota para cancelar la deuda, el cesionario ha tenido que pagar la suma de S/.4,586.00 soles, en el mes de diciembre de 2011, y al no haberse efectuado dicho pago, la carta notarial de resolución ha sido entregada el día 12 de enero del 2012. El demandado José Ernesto Luque Branbilla, como afirma en su escrito de fojas 135, ha pagado suma de dinero conforme a los recibos acompañados: En el mes de enero 2011, la suma de S/.8,000.00 (fs.59); en el mes de febrero 2011 S/.6,000.00 (fs.64); en el mes de marzo y abril de 2011, la suma total de S/.9,927.70 (fs. 69); en el mes de mayo 2011, la suma de S/.6,000.00 (fs. 79); en el mes de junio de 2011, la suma de S/.5,800.00 (fs. 82); en el mes de julio 2011, la suma de S/.9,000.00 (fs. 86); en el mes de agosto de 2011, la suma de S/.6,000.00 (fs. 93); en el mes de setiembre de 2011, la suma de S/.5,000.00 (fs. 101); en el mes de octubre 2011, la suma de S/.6,000.00 (fs. 106); noviembre y diciembre 4 2011 la suma total de S/.10,586.00 (fs. 111), haciendo un total de S/.72,313.70 soles, de manera que, restando la indicada suma de la suma de S/.181,150.00, queda la deuda pendiente, la suma de S/.108,836.30 soles. En cuanto refiere el demandado en su escrito de contestación de fojas 135, que ha pagado al capataz Eloy Ananías Huarcaya Araujo el monto de S/.85,000.00, por los servicios prestados en el inmueble del demandante por más de 13 años de servicios, nos cabe afirmar que, en el contrato cuya resolución se pretende en la presente causa que corre a fojas 04, no se ha establecido que el pago sea efectuado a través de terceras personas, sino, se entiende, que debería de pagarse directamente al cedente Gino Aldo Bossio Rodríguez; por ello, no puede darse por pagada esa cantidad, máxime si no ha presentado recibo alguno por dicho pago. Igualmente, cabe mencionar que en el contrato de fojas 04, se menciona que la deuda asciende a S/.181,150.00 soles, y al realizar el cronograma de pago se ha determinado sólo se ha establecido por la suma de S/.100,586.00 soles; pero, el demandado no ha cumplido ni con ese cronograma de pago, sino únicamente ha pagado, como ya se tiene expresado, la suma de S/.72,313.70 soles. Por consiguiente, se ha producido la resolución del contrato, de acuerdo a lo que dispone el artículo 1428 del Código Civil, de modo tal que, el demandado José Ernesto Luque Branbilla tiene la obligación de devolver el inmueble que ha sido objeto de cesión, y en cambio, el actor tiene la obligación de devolver el dinero que ha recibido, esto es, la suma de S/.71,130.00 soles, que ha recibido al momento de suscribir el contrato de fojas 04, así como devolver la suma de S/.72,313.70 soles, que ha pagado como parte de las cuotas pactadas, haciendo un total de dinero a devolver, la suma de S/.143,443.70 soles.

3.7 Esta Sala Superior considera lo siguiente:

A) Con respecto a la Resolución N°1

3.7.1 Con respecto a la Oposición contra la exhibición, se tiene previsto en el Artículo 300° del Código Procesal Civil, que establece lo siguiente: *“Se puede interponer tacha contra los testigos y documentos. Asimismo, se puede formular oposición a la actuación de una declaración de parte, a una*



exhibición, a una pericia o a una inspección judicial.”; Ahora, conforme a la norma glosada, la oposición al igual que la tacha, es un medio impugnativo que tiene por finalidad cuestionar un medio probatorio, en este caso para que una prueba ofertada por una de las partes no sea actuada, o de ser el caso, evitar que se le asigne eficacia probatoria al momento de resolver la controversia.

3.7.2 Quien formula oposición debe probar que los medios probatorios que cuestiona no ha cumplido con las formalidades de procedencia o de admisibilidad establecidas en la norma procesal; así como también respecto a que tales medios probatorios no son pertinentes para acreditar los hechos que dan sustento a la pretensión, o si son irrelevantes o no tienen ninguna conexión con los mismos, o cuando los mismos tienen por finalidad acreditar los hechos no controvertidos, hechos admitidos, hechos notorios, es decir están incursos a las causales de improcedencia establecida en el artículo 190° del Código Procesal Civil.

3.7.3 En el presente caso, el demandado José Ernesto Luque Brambilla formula oposición contra la exhibición de los recibos de pago o constancias de pago de Arras efectuadas por el demandado al demandante referidos al contrato, bajo el argumento que el demandante ha reconocido expresamente que el demandado le ha hecho entrega de la suma de S/. 71,130.00 soles motivo por lo que resultaría innecesario la exhibición de los documentos con los cuales se pueda acreditar el pago de las Arras del Contrato. Al respecto, el Juez de primer grado sostiene que la exhibición solicitada por el demandante no se encuentra inmerso en ninguno de los tres requisitos, ya que de la revisión de los actuados se verifica que el proceso es sobre resolución de contrato basado en el incumplimiento de pago, hecho por el cual considera necesario la admisión y actuación de este medio probatorio.

3.7.4 Que, como lo ha referido el Juez de primer grado, es materia de controversia la Resolución de Contrato por incumplimiento de pago, que si bien el demandante reconoce que el demandado le ha pagado la suma de S/. 71,130.00 soles, como pago de una primera cuota por concepto de Arras Penitenciales, y sin embargo, también sostiene que existe un saldo por la suma de S/. 181,850.00 Soles a pagarse en cuotas de forma mensual y puntual, y que el demandado hasta la interposición de la demandada no habría cumplido con la cancelación de las cuotas pactadas; y ante esa imputación de incumplimiento de pago, está a cargo del demandado probar el haber cancelado el saldo de S/. 181,850.00 Soles, ello de conformidad a lo establecido en el Artículo 1229° del Código Civil, que prescribe: *“La prueba del pago incumbe a quien pretende haberlo efectuado.”*, y en consecuencia, la exhibición de los recibos de pago o constancias de pago ofertadas por el actor resultan procedentes, en tanto estar referidas a probar la cuestión controvertida; razón por la que la resolución apelada debe ser confirmada.

B) Con respecto a la sentencia:

3.7.5 Con relación a la resolución contractual por incumplimiento, el Artículo 1428° del Código Civil, establece lo siguiente: *“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. A partir de la fecha de la citación con la demanda de resolución, la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación.” La norma glosada constituye una norma que, frente al incumplimiento del deudor, coloca al acreedor en dos escenarios. El primero, referido al supuesto en que subsista el interés del acreedor por la prestación debida, esto es, cuando el cumplimiento, aunque extemporáneo, todavía le resulte útil, en cuyo caso la norma faculta al acreedor para demandar el cumplimiento forzado de la prestación. Adicionalmente, la regla contempla el supuesto de que la prestación incumplida haya dejado de ser útil para el acreedor, el cual ya no mantiene interés en el cumplimiento. En este último caso, la norma citada concede al acreedor la posibilidad de resolver el contrato. En suma, nos encontramos frente a un precepto que confiere al acreedor, víctima del incumplimiento, una doble opción: la demanda de cumplimiento o la resolución del contrato.

3.7.6 Con relación a la Resolución de contrato de compraventa por incumplimiento de pago a cargo del comprador, el Artículo 1561° del Código Civil establece lo siguiente: *“Cuando el precio debe pagarse por armadas en diversos plazos, si el comprador deja de pagar tres de ellas, sucesivas o no, el vendedor puede pedir la resolución del contrato o exigir al deudor el inmediato pago del saldo, dándose por vencidas las cuotas que estuvieren pendientes.”*

3.7.7 En el presente caso, obra en autos a fojas 4 el Contrato de Cesión de Derechos, celebrada por don GINO ALDO BOSSIO ROSRIGUEZ como Cedente y de la otra parte don JOSÉ ERNESTO LUQUE BRAMBILLA como Cesionario, de cuya cláusula primera se verifica, que el cedente es poseionario de los lotes 10, 11, 12 y 13 ubicado en el Km, 12 Carretera Irrigación Santa Rosa, contando para ello el certificado de uso y posesión de tierras comunales N°00055 expedido el 16 de julio de 1996, inmueble de un área de 29.23 Has; y según cláusula Segundo, se tiene que el cedente da en cesión real y enajenación perpetua a favor de “El Cesionario”, los derechos que el “Cedente” tuviera en el terreno ya mencionado; y en la cláusula Tercero, las partes han convenido que el contrato de cesión de derechos a título oneroso del inmueble se efectúa a plazos con pacto de reserva de propiedad, entregándose la suma total de S/. 71,130.00 Nuevos Siles, con carácter de anticipo y en calidad de Arras; Así también se señala que la diferencia por la suma de S/. 181,150.00 Nuevos Soles se pagará en cuotas mensuales, detallándose 20 cuotas de: la primera, segunda, y de cuarta a séptima cuota de S/. 3,000.00 soles; la tercera y de octava a décima novena cuota de S/. 6,000.00 soles; y la cuota 20 de S/. 4,586.00 soles, siendo fecha de pago en el mes de diciembre del 2011, habiendo acordado que cada cuota tenía que pagarse directamente a “EL CEDENTE” dejándose constancia por escrito de cada pago efectuado ; y por último, en la cláusula Cuarta se ha establecido como penalidad: *“En caso de incumplimiento de la compensación a título oneroso señalada en la cláusula tercero valorizado del pago de manera puntual, dará como consecuencia la resolución in-extremis del presente contrato de cesión de derechos a Título Oneroso del inmueble a título oneroso, a plazos con pacto de reserva de propiedad.”* Conforme a lo precisado, las partes han



celebrado una relación contractual bajo el principio de la libertad contractual prevista en el Artículo 1354° del Código Civil, que prescribe: “*Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.*”, y por lo tanto las normas allí contenidas son de cumplimiento obligatorio para las partes, conforme así lo dispone el Artículo 1361° del Código sustantivo acotado, que 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.*”

3.7.8. Que, conforme a las cláusulas señaladas en el contrato de cesión de derechos y enajenación perpetua de los derechos del cedente a favor del cesionario, en concreto se trata de un contrato de compraventa de los derechos del cedente sobre los lotes 10, 11, 12 y 13 ubicado en el Km.12 Carretera Irrigación Santa Rosa de un área de 29.23 Has., y por lo tanto es aplicable las normas glosadas precedentemente.

3.7.9 En la sentencia apelada, el juez de primer grado ha declarado resuelto el contrato en mención, ordenando que el demandado José Ernesto Luque Brambilla devuelva a favor del demandante Gino Aldo Bossio Rodríguez, el inmueble que ha sido objeto de cesión, dentro del plazo de 6 días, bajo apercibimiento de lanzamiento, previa devolución de la suma que ha recibido el mismo actor la suma de S/. 143,443.70 soles; y ante ello, la parte demandada en su escrito de apelación en concreto cuestiona respecto a la formalidad, sosteniendo que no se habría procedido a desarrollar los puntos controvertidos fijados en la Resolución N°08, como es determinar si la demanda se encuentra incurso en la causal de improcedencia al carecer manifiestamente el demandante de interés para obrar al no haber adjuntado el Acta de Conciliación; y al respecto, de los actuados se verifica que obra en autos a fojas 24 el Acta de Conciliación N°081-2012, cuya descripción de la controversia está referida al incumplimiento de contrato de cesión de derechos de fecha 24 de abril del 2010, así como la restitución de la posesión del bien inmueble en disputa sito en los lotes 10, 11, 13 y 13, que la solicitud para conciliar se tiene que está referida a resolución de contrato por incumplimiento de pago y restitución del bien; y siendo así, al calificarse la demanda, el juez de la causa ha verificado el interés para obrar del actor a mérito de haberse presentado el acta de conciliación extrajudicial que cuestiona el apelante; y en ese sentido, no es tan cierto que la demanda esté incurso en causal de improcedencia alegada por el demandado apelante.

3.7.10 Con relación al segundo agravio, consistente a que no se habría pronunciado sobre el segundo punto controvertido consistente en determinar si el demandado ha cumplido con cancelar cada una de las cuotas establecidas en el contrato. Al respecto, es de precisar, que de la revisión de la recurrida se verifica que en el considerando 2.9 se ha precisado que el demandado José Ernesto Luque Brambilla ha pagado suma de dinero conforme a los recibos acompañados, haciendo un total de S/. 72,313.00 soles, y que sumado con el monto inicial de S/. 71,130.00 soles, el demandado ha pagado la suma de S/. 143,443.70 soles, conforme así se tiene precisado en el considerando 2.11, quedando la deuda pendiente de pago, la suma de



S/. 108,836.30 soles; y siendo así, no es tan cierto que el A-quo no se haya pronunciado sobre el referido punto controvertido alegado por el apelante, deviniendo así en infundada dicho cuestionamiento.

3.7.11 Con respecto a que la Carta Notarial de fecha 11 de enero del 2012 dirigida por el demandante al demandado no cumple con las formalidades establecidas por el artículo 1430 del Código Civil para dar por resuelto el Contrato de cesión de derechos. Con respecto a dicho cuestionamiento, es de precisar, que, en principio, el Artículo 1430° del Código Civil, establece lo siguiente: *“Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.”* Conforme a la norma acotada, la cláusula resolutoria debe contener los siguientes requisitos: 1) la precisión del incumplimiento que provocará la resolución; y 2) la indicación de cuál de las partes es beneficiada con el derecho de resolver el contrato, pudiendo estipularse a favor de ambas partes; ahora, la cláusula resolutoria expresa permite la resolución de un contrato sin que sea necesario acudir al juez; opera con la sola comunicación vía carta notarial, con la posibilidad que el acreedor pueda renunciar a su derecho de resolver el contrato valiéndose de la cláusula resolutoria y solicitar el pronunciamiento judicial de la resolución por el incumplimiento previsto en la cláusula, no requiriendo para ello que dé aviso previo al deudor. En el presente caso, en el contrato de Cesión de Derechos, en su cláusula Cuarta se tiene establecido la Penalidad, que establece que el incumplimiento de pago de una de las cuotas de manera puntual, dará lugar la resolución in-extremis del presente contrato, haciendo notar que el beneficiado con el derecho de resolver es el cedente; lo cual implica, que la resolución de contrato operaba con la sola comunicación de parte del cedente de su derecho a resolver el contrato; y es así, que obra en autos a fojas 10 la Carta Notarial de fecha 12 de enero del 2012, con la que el demandante cumplió en comunicar su decisión de dar por resuelto el contrato de manera irrevocable y definitiva, invocando la cláusula resolutoria establecida en el contrato; y pese a ello, el actor ha recurrido a la instancia judicial a efecto que el juez sea el que declare la resolución del contrato, el mismo que es totalmente válido; y por lo tanto, no se advierte en la recurrida el agravio alegado, en tanto que en el considerando 2.8 se ha hecho referencia de la carta notarial de resolución, que le ha sido entregada al demandado con fecha 12 de enero del 2012.

3.7.12 En lo que refiere que no adeuda al demandante por haber cancelado la suma de S/. 85,000.00 soles al ex trabajador de su vendedor, conforme estaría acreditando con la Constancia de cancelación de deuda por Beneficios Sociales; dicho argumento también ha sido analizado por el Juez de primer grado; con la que este colegiado comparte, en tanto que en ninguna de las cláusulas del contrato de cesión de derechos no se ha pactado en dicho extremo; y si bien, en el escrito de apelación se ha adjuntado la referida constancia, y sin embargo del mismo se verifica que el apelante ha intervenido en su condición de empleador del trabajador que menciona; y a su vez, se trata de un documento privado que no tiene fecha



cierta, y que no ha sido actuada en el curso del proceso; y por lo tanto, no crea convicción sobre el referido pago alegado por el demandado; en todo caso, queda a salvo su derecho de hacer valer con arreglo a ley en la vía de acción correspondiente.

3.7.13 En cuanto a que no se habría aplicado la base legal pertinente para amparar la pretensión, por cuanto el juez ha amparado la demanda utilizando como base legal el Artículo 1428° del Código Civil, cuando resulta aplicable el artículo 1430° del Código Civil; Al respecto, es de precisar, que si bien al existir la cláusula resolutoria in-extremis, era aplicable el Artículo que menciona el apelante, sin embargo, como se ha dicho ya, el actor renunció a su derecho de resolver el contrato valiéndose de la cláusula resolutoria y ha preferido recurrir a la instancia judicial para obtener el pronunciamiento judicial de resolución por el incumplimiento previsto en la cláusula en observancia de lo establecido en el Artículo 1428° del Código Civil; y bajo ese contexto, el juez ha aplicado válidamente la norma cuestionada por el apelante.

3.7.14 En lo que refiere, que en la sentencia no se habría emitido pronunciamiento con respecto a los argumentos expuestos por el Litis consorte Comunidad Campesina de Sayán. En principio, la referida Comunidad Campesina ha sido integrada al proceso como Litisconsorte necesario activo, es decir en calidad de demandante, conforme así es de verse de la Resolución N°18 de fecha 05 de octubre del 2015; y en esa condición en su escrito obrante en autos a fojas 455 ha sostenido que desde el año 2010 que su representada ha reconocido la posesión sobre los lotes de terrenos N°10, 11, 12 y 13 ubicado en la altura del Km 13 y 14 de la Carretera Río Seco Sayán a favor de don JOSÉ ERNESTO LUQUE BRAMBILLA, y que el recurrente GINO ALDO BOSSIO RODRIGUEZ hasta el mes de mayo del 2010 ha tenido la condición de comunero integrado, sin embargo tal condición ha quedado sin efecto al haberse desprendido de sus predios; dicho argumento, no hace más que ratificar de la existencia del contrato materia de resolución, y no incide respecto a la decisión adoptada en la sentencia materia de apelación.

3.7.15 Que, en relación a que habría interpuesto una demanda de Nulidad de Acto Jurídico contra el demandante al haber tomado conocimiento que la Escritura Pública mediante la cual la Comunidad Campesina de Sayán vende a favor del demandante, los lotes de terreno N° 10, 11, 12 y 13, contiene vicios de nulidad al haber sido realizada en mérito de un documento falso; al respecto, es de precisar, el hecho de que haya interpuesto nulidad de la referida escritura pública, no enerva la decisión adoptada en la sentencia recurrida, en tanto no existir una sentencia firme que haya declarado la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública y a su vez del contrato de cesión de derechos, no se puede desestimar la demanda de resolución de contrato; y si bien, obra en autos a fojas 784, la sentencia contenida en la Resolución N°44, expedido en el Expediente N°1503-2 000-2JCH, el mismo está referido a la nulidad del acta de asamblea general de fecha 20 de febrero del 1994, el acta de asamblea extraordinaria de fecha 04 de junio de 1995 y el acta de asamblea general extraordinaria de fecha 06 de agosto del 1995, así mismo nulo los asientos 2-d y 5-c de la partida registral de los



Registros de personas jurídicas de la Oficina Registral de Huacho; más no así a la nulidad de la Escritura Pública que refiere el demandado; y si bien, dicho acto jurídico se celebró a mérito del acta de asamblea extraordinaria de fecha 4 de junio de 1995 y de fecha 6 de agosto de 1995; y sin embargo, dicha nulidad de por si no genera la nulidad del acto jurídico contenido en la Escritura Pública de Compra venta e Independización obrante en autos a fojas 15; y en ese sentido, su nulidad está a la suerte de lo que se resuelva en el proceso que dice haber iniciado el demandado.

3.7.16 Con respecto a la apelación del demandante, el actor cuestiona en el extremo de haberse ordenado la devolución de la suma total de S/. 143,443.70 soles a favor del emplazado don José Ernesto Luque Brambilla; al respecto es de precisar, que el Artículo 1563° del Código Civil, establece lo siguiente: *“La resolución del contrato por incumplimiento del comprador da lugar a que el vendedor devuelva lo recibido, teniendo derecho a una compensación equitativa por el uso del bien y a la indemnización de los daños y perjuicios, salvo pacto en contrario.*

Alternativamente, puede convenirse que el vendedor haga suyas, a título de indemnización, algunas de las armadas que haya recibido, aplicándose en este caso las disposiciones pertinentes sobre las obligaciones con cláusula penal.” Conforme a la norma acotada, al haberse amparado la resolución del contrato por incumplimiento de pago, entonces, al haberse determinado que el demandado pagó en total la suma de S/. 72,313.70 soles por cuotas pactadas en el contrato, que no ha sido cuestionada por el actor; le corresponde al demandante devolver la referida suma; que si bien la norma tiene previsto una compensación equitativa por el uso del bien y a la indemnización de los daños y perjuicios, y a cuyo mérito puede convenirse que el vendedor haga suya a título de indemnización de las armadas que ha recibido; y sin embargo en el contrato materia de resolución las partes no lo han convenido en ese sentido; por lo que no podría disponerse que el referido monto sea a compensación por el uso del bien o por indemnización. Sin embargo, del contrato, materia de resolución en la cláusula Tercero, el Cesionario ha hecho entrega en calidad de ARRAS al Cedente la suma de S/. 71,130.00 Soles; y siendo así es de tenerse en cuenta lo establecido en el Artículo 1477° del Código Civil, que prescribe: *“La entrega de arras confirmatorias importa la conclusión del contrato. En caso de cumplimiento, quien recibió las arras las devolverá o las imputará sobre su crédito, según la naturaleza de la prestación.”*; y en el caso que nos ocupa la primera cuota que ha sido entregada al cedente se trata de una Arra confirmatoria, y en ese sentido, frente al incumplimiento de la obligación, entonces se convertiría en arras penales de conformidad a lo establecido en el Artículo 1478° del Código Civil, que prescribe: *“Si la parte que hubiese entregado las arras no cumple la obligación por causa imputable a ella, la otra parte puede dejar sin efecto el contrato conservando las arras. Si quien no cumplió es la parte que las ha recibido, la otra puede dejar sin efecto el contrato y exigir el doble de las arras.”* Conforme es de verse de la norma legal acotada, las arras confirmatorias, además de cumplir la función de prueba fehaciente de la celebración del contrato, tienen una función de garantía, desempeñando el papel de una indemnización predeterminada, no requiriéndose de prueba al respecto.



3.7.17 Con respecto a las reglas aplicables a la indemnización, el Artículo 1479° del Código Civil establece lo siguiente: *“Si la parte que no ha incumplido la obligación prefiere demandar la ejecución o la resolución del contrato, la indemnización de daños y perjuicios se regula por las normas generales.”* Conforme a la norma acotada, si el acreedor, opta por solicitar la resolución del contrato con la indemnización de los daños y perjuicios causados, las arras pierden su función resarcitoria de daños, los que se regulan por las normas generales, no por las reglas de las arras. En el presente caso, si bien se tiene acreditado que el cedente recibió del cesionario la suma de S/. 71,130.00 Soles en calidad de arras confirmatorias, el mismo que ante el incumplimiento de la obligación de pago, del saldo pactado, por parte del cesionario, cumpliría la función resarcitoria; y sin embargo, de la demanda postulada por el actor se tiene que el actor en su pretensión principal ha postulado la Resolución de contrato por incumplimiento de pago, y como pretensión accesoria el pago por concepto de daños y perjuicios por la suma de S/. 100,000.00 soles, como parte de los frutos percibidos del bien, más los intereses legales; y bajo ese contexto, la entrega de la suma de S/. 71,130.00 soles en calidad de Arras confirmatoria, ha perdido su función resarcitoria, razón por la que el demandante no puede conservar la referida suma en aplicación del Artículo 1478° del Código Civil; y en efecto, al tratarse dicha suma una cuota inicial, debe ser devuelta al demandado, conforme así lo ha dispuesto el juez de primer grado al disponer la devolución a favor del emplazado la suma de S/.143,443.70 soles.

3.7.18 En cuanto al pago de Indemnización por daños y perjuicios, así como a lo relativo del pago de frutos, el actor sostiene que el demandado se encuentra ilegalmente en posesión de los bienes antes indicados a partir del día siguiente de la celebración del contrato, habiendo sembrado y cosechado productos agrícolas, habiéndose beneficiado hasta la fecha de interposición de la demanda, y que a su vez ha venido arrendando habiendo obtenido una renta de S/. 140,000.00 soles anuales; y conforme como lo ha precisado, se trata de los frutos percibidos por el demandado, que podría ser amparado; y sin embargo, no obra en autos medios probatorios que acredite que el demandado haya obtenido anualmente la suma que indica el actor; y si se trata de frutos, también es de tenerse presente que el dinero también genera frutos civiles, que vienen a ser los intereses legales a que se refiere el Artículo 1242° del Código Civil, que prescribe: *“El interés es compensatorio cuando constituye la contraprestación por el uso del dinero o de cualquier otro bien.”*, y bajo la norma acotada, en el caso de autos, el hecho que el actor recibió de parte del demandado la Suma de S/. 143,443.70 soles, entonces, también habría usufructuado dicho dinero; y por lo tanto, al no estar probado la obtención de parte del demandado una renta anual de S/. 140,000.00 soles alegada por el demandante, no resulta amparable la demanda en dicho extremo, conforme así lo ha resuelto el juez de primer grado.

3.7.19 En lo referente a la apelación de parte de la Comunidad Campesina de Sayán, esta parte sostiene que sus argumentos expuestos en su escrito de contestación de la demanda no



se han tomado en cuenta en la sentencia, así como tampoco se ha valorado los medios probatorios ofertados, afectando su derecho al debido proceso; y sin embargo en el considerando 3.7.14 supra, se ha precisado sobre lo cuestionado por esta parte a mérito de haberlo cuestionado en el mismo sentido la parte demandada apelante; y en ese sentido, los agravios expuestos por esta parte ya han merecido respuesta.

3.7.20 Conforme a lo expuesto en las consideraciones precedentes, no se advierte en la recurrida ningún agravio alegado por las partes apelantes; razón por la que se debe confirmar la misma.

Por estos fundamentos, la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Huaura, con la autoridad que confiere la Constitución Política del Perú:

HA DECIDIDO:

- 1) CONFIRMAR** la Resolución N°11 de fecha 27 de enero del 2014, e n el extremo que Resuelve: Declarar **IMPROCEDENTE** la tacha formulada por la demandada (debiéndose entender por oposición formulada por la demandada).
- 2) CONFIRMAR** la Sentencia contenida en la Resolución N°41 de fecha 24 de diciembre del 2019, que FALLA:
 - 3.1 Declarar FUNDADA en parte la demanda de fojas 29, don Gino Aldo Bossio Rodríguez sobre resolución de contrato, dirigida contra José Ernesto Luque Brambilla.
 - 3.2 En consecuencia, declaro RESUELTO el contrato de cesión de derechos de fecha 24 de abril de 2010.
 - 3.3 ORDENO que el demandado José Ernesto Luque Brambilla devuelva a favor del demandante Gino Aldo Bossio Rodríguez, el inmueble que ha sido objeto de cesión, constituido por los lotes 10, 11, 12 y 13, ubicados en el Kilómetro 12 de la Carretera Irrigación Santa Rosa, dentro del plazo de 06 días, bajo apercibimiento de lanzamiento, previa devolución de la suma que ha recibido el mismo actor a favor del emplazado don José Ernesto Luque Brambilla, la suma total de S/. 143,443.70 soles.
 - 3.4 INFUNDADA la demanda en cuanto pretende el actor el pago de daños y perjuicios, así como lo relativo a la pretensión del pago de frutos.
 - 3.5 EXONERAR a la parte demandante del pago de costas y costos del proceso.

Interviene como juez superior ponente el Dr. Germán Guzmán Ostos Luis.

Ss.

**MOSQUEIRA NEIRA
LUIS**

HERRERA VILLAR

OSTOS