



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR
DE JUSTICIA
DEL CALLAO

PRIMERA SALA CIVIL
PERMANENTE

EXPEDIENTE N° : 01775-2010-0-0701-JR-CI-04
MATERIA : RESOLUCIÓN DE CONTRATO
DEMANDANTE : COMPAÑÍA Y PROMOTORA PROVELANZ E.I.R.L.
DEMANDADOS : GUILLEN DÍAZ, JULISSA VERÓNICA
TAFUR CHÁVEZ, FÉLIX LEONARDO
PONENTE : SR. HUGO GARRIDO CABRERA
VISTA DE CAUSA : 01 DE AGOSTO DE 2023

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN NÚMERO 65

Callao, veintitrés de octubre de dos mil veintitrés. -

VISTOS, los autos, en audiencia pública; y, dejada la causa al voto.

I. MATERIA DE APELACIÓN. -

Viene en grado de apelación la **SENTENCIA contenida en la resolución N°60**, de fecha 9 de agosto de 2022 (folios 846-854), que declara fundada la demanda interpuesta por Compañía y Promotora Provelanz E.I.R.L. contra Félix Leonardo Tafur Chávez y Julissa Verónica Guillen Díaz; en consecuencia, se declara resuelto el contrato de compraventa del veintisiete de noviembre de dos mil siete; asimismo, cumpla la parte demandada con desocupar el inmueble sito en Mz. K, Lote 43 del Programa de Vivienda Residencial Villas de Oquendo – 2da Etapa – Callao, bajo apercibimiento de lanzamiento, con condena de costos y costas procesales.

II. ANTECEDENTES RELEVANTES. -

2.1. Demanda. Por escrito de fecha 12 de octubre de 2010 (folios 109-116), Compañía y Promotora Provelanz E.I.R.L., representada por su Gerente General Alicia Romaní Vargas, interpone demanda contra Félix Leonardo Tafur Chávez y Julissa Verónica Guillen Díaz. Formula como pretensiones las siguientes: **(i) pretensión principal:** la resolución del contrato de compraventa de fecha 27 de noviembre de 2007; **(ii) pretensión accesorio:** el desalojo accesorio del inmueble sito en Mz. K, Lote 43, Programa de Vivienda Residencial Villas de Oquendo – 2da Etapa – Callao. Expresa básicamente lo siguiente: **i)** es una empresa dedicada al rubro inmobiliario, adquiriendo diversos terrenos de mayor extensión (más de 50,000.00 m2), donde lotiza y crea programas de vivienda para su posterior venta en lotes de 120 m2 aproximadamente; **ii)** entre los diversos programas de vivienda que tienen se encuentra el Programa de Vivienda Villas Oquendo 2da Etapa – Callao (programa que tiene un área de más de 100,000.00 m2), donde se encuentra el Lote 43 de la Mz. K, comprendido en la Partida N°70094245, conforme se acredita con el certificado de búsqueda catastral, habiendo adquirido todo ello de sus anteriores propietarios mediante minuta de compraventa de fecha 14 de febrero de 2006 celebrada con Promotora Oquendo S.A., Villas Oquendo S.A. e Inversiones Euskaro S.A., cuyo proceso de habilitación e independización se encuentra en trámite; **iii)** mediante contrato de compraventa de fecha 27 de noviembre de 2007 se entregó a los demandados el inmueble materia de controversia, por la suma de US\$10,500.00, lo



cual sería pagado en 70 cuotas y/o letras de cambio, contrato donde además se precisó que el inmueble se encuentra dentro del área de mayor extensión comprendida en la Ficha 55123 y Partida Registral N°70094245; **iv)** sin razón ni justificación alguna los demandados dejaron de abonar las cuotas pactadas, por lo que mediante carta notarial de fecha 1° de septiembre de 2008 les requirió que cumplan con abonarle las 3 cuotas y/o letras de cambio impagas a la fecha, ascendente a US\$495.00, bajo apercibimiento de dar por resuelto y sin valor alguno el contrato; **v)** pese al tiempo transcurrido los demandados no cumplieron con el pago de las cuotas adeudadas, conforme lo establecido en el artículo 1429° del Código Civil, por lo que corresponde la resolución judicial de conformidad al segundo párrafo del artículo 1372° del Código Civil; **vi)** resuelto el contrato judicialmente corresponde la restitución del inmueble conforme a lo dispuesto en el mencionado artículo 1372°.

2.2. Transacción extrajudicial. Mediante resolución N°08, de fecha 3 de octubre de 2011 (folios 209-210), se aprobó la transacción extrajudicial presentada por la demandante Compañía y Promotora Provelanz E.I.R.L. y por concluido el proceso con declaración sobre el fondo. Mediante escrito de fecha 18 de octubre de 2011 (folios 237-240) los codemandados Julissa Verónica Guillen Díaz y Félix Leonardo Tafur Chávez impugnaron la resolución N°08, solicitando que sea revocada o se declare nula. Luego, por resolución de vista N°14, de fecha 17 de enero de 2012 (folios 264-271), se declara nulo el auto contenido en la resolución N°08, ordenándose al juez de la causa que expida nueva resolución. Devueltos los autos al juzgado, mediante resolución N°16, de fecha 29 de marzo de 2012 (folio 280), se desaprobó la transacción extrajudicial propuesta, disponiendo la continuación del proceso.

2.3. Contestación. Por escrito de fecha 11 de abril de 2012 (folios 330-338), los demandados Julissa Verónica Guillen Díaz y Félix Leonardo Tafur Chávez contestan la demanda, señalando concretamente lo siguiente: **i)** la carta notarial ha sido dirigida a un domicilio distinto, al igual que la conciliación, esto es, el ubicado en Urb. 200 Millas Mz. C Lote 15 – Callao, a pesar que el demandante tiene pleno conocimiento que reside en el inmueble materia de compraventa, conforme se acredita con el Acta de Entrega y Recepción de Lotes de Terreno para Vivienda del 16 de febrero de 2008 y Autorización de la instalación del servicio de luz provisional; **ii)** en el Acta de Conciliación N°2151-2009 se consignó como controversia, entre otros, el desalojo accesorio y subordinadamente la restitución del inmueble; sin embargo, en la demanda solo se ha consignado la resolución del contrato y desalojo accesorio; **iii)** dejaron de pagar las cuotas mensuales pactadas debido a que la vendedora se rehusó a demostrar de manera documentada su titularidad sobre el terreno materia de compraventa, pese a que se le requirió de manera verbal y mediante cartas notariales de fecha 9 de junio de 2008 y 22 de noviembre de 2009, remitidas por aproximadamente 62 posesionarios, lo cual hasta la fecha no ha realizado la demandante; **iv)** lo anterior se plasma en el hecho que fueron notificadas por el Sexto Juzgado Especializado Penal del Callao con la resolución que otorga la ministración del inmueble a terceras personas (expediente N°2007-03918-25-0701-JR-PE-06), por delito de usurpación, dándose con la sorpresa que la vendedora no aparece como propietaria en los registros públicos, conforme se acredita con los certificados negativos de propiedad de fecha 23 de marzo de 2012, presentando la actora solamente el certificado de búsqueda catastral y la Partida N°70094245, donde no aparece inscrito su derecho de propiedad.

2.4. Rebeldía y otros actos procesales. Por resolución N°17, de fecha 22 de mayo de 2012 (folios 339-340), se declara improcedente la contestación por extemporánea y, en consecuencia, se declara rebelde a los codemandados; asimismo, se declara saneado el proceso. Decisión que es impugnada por la parte demandada en el extremo que declara improcedente la contestación de la demanda. Posteriormente, por



resolución N°19 del 18 de junio de 2012 (folios 364-365) se fijaron los puntos controvertidos y admitieron los medios probatorios ofrecidos por las partes, disponiéndose el juzgamiento anticipado del proceso.

2.5. Primera sentencia del juzgado especializado. Mediante resolución N°31 de fecha 31 de marzo de 2014 (folios 483-486), el juzgado declaró infundada la demanda, sosteniendo su decisión en que el cuestionamiento de quien es el propietario, así como la validez del contrato, debe ser analizado en otro proceso, asimismo la empresa demandante no ha cumplido con presentar el documento que acredite haber hecho efectivo el apercibimiento de resolver el contrato.

2.6. Primera sentencia de vista. Por resolución N°36 de fecha 16 de octubre de 2014 (folios 540-547), se declaró nula la sentencia apelada. La Sala argumentó que el juzgado no ha tomado en cuenta el argumento de defensa formulado por los demandados, consistente en la excepción de incumplimiento regulada en el artículo 1426° del Código Civil, limitándose en señalar que el cuestionamiento de quien es propietario o no, como la validez del contrato, deben ser analizados en otro proceso.

2.7. Segunda sentencia del juzgado especializado. Por resolución N°39 de fecha 14 de octubre de 2015 (folios 607-614), un nuevo juez de primera instancia declaró fundada la demanda, sustentando su decisión en que la parte demandada no ha hecho valer su derecho contemplado en el artículo 1426° del Código Civil, pues no se observa que las cartas notariales hayan sido suscritas por alguno de los codemandados; asimismo estos últimos conocían que el terreno tenía calidad de rustico, habiendo aceptado la venta sin la independización.

2.8. Segunda sentencia de vista. Mediante resolución N°48 de fecha 7 de abril de 2017 (folios 705-715), la Sala Civil confirmó la sentencia y la resolución N°17 (que declara improcedente la contestación). La decisión se sustenta en lo siguiente: **i) respecto a la resolución N°17**, se notificó a la codemandados Julissa Verónica Guillen Díaz y Félix Leonardo Tafur Chávez con fecha 4 de octubre de 2011, habiendo presentado el escrito de contestación de demanda el día 11 de abril de 2012, por lo que este fue presentado vencido el plazo previsto por ley; **ii) en cuanto a la sentencia**, los codemandados no estaban en la relación de afiliados que remitieron la carta notarial de fecha 9 de junio dirigida a la demandante, además tampoco figuran en la relación de personas que remitieron la carta de fecha 23 de noviembre de 2009; **iii) respecto a que la carta notarial de fecha 28 de agosto de 2008 concerniente al contrato de compraventa fue dirigida a los demandados en un domicilio distinto**, se indica que dicha afirmación no ha sido sometida a contradictorio debido a la rebeldía de los demandados, por lo que no puede ser considerada; **iv) los codemandados no han hecho valer su derecho conforme a lo prescrito en el artículo 1426° del Código Civil**, toda vez que no se observa que las cartas notariales remitidas al demandante, donde se exige la satisfacción de su prestación, hayan sido suscritas por los mencionados demandados.

2.9. Casación N°016-2017-CALLAO. Mediante resolución de fecha 19 de julio de 2018 (folios 731-744), la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema declaró fundado el recurso de casación interpuesto por los codemandados y, en consecuencia, declaró nula la sentencia de vista y nulo todo lo actuado hasta la resolución N°17, ordenando al juez de la demanda que provea nuevamente el escrito de contestación de la demanda. En base a los siguientes argumentos: **(i) mediante resolución N°08 se aprobó la transacción extrajudicial presentada por la empresa demandante y se dio por concluido el proceso**, resolución contra la cual los demandados interpusieron recurso de apelación, recurso que fue concedido con efecto suspensivo mediante resolución N°10 del 2 de noviembre de 2011; por consiguiente, al disponerse la elevación de los



autos al superior en grado, el juez de la demanda perdió competencia para continuar conociendo el trámite del proceso principal, recobrándola solo después de que los autos fueron devueltos con la resolución de vista del 17 de enero de 2012 que declaró nula la resolución N°08; **(ii)** mediante resolución N°15, del 13 de marzo de 2012, el juzgado recepcionó los autos disponiendo el cumplimiento de lo decidido, siendo lo correcto que el plazo conferido para la contestación de la demanda se reanude con la notificación de la indicada resolución N°15, sin tomar en consideración el tiempo que el proceso estuvo paralizado en primera instancia hasta que se resolvió el recurso de apelación contra la resolución N°08; **(iii)** al haberse notificado a los codemandados con el escrito de demanda el 4 de octubre de 2011, se advierte que al contestar la misma el 11 de abril de 2012, aún estaban dentro del plazo de treinta días conferido.

2.10. Otros actos procesales. Se resaltan los siguientes: **i)** por resolución N°52, de fecha 17 de abril de 2019 (folio 748), se tuvo por contestada la demanda; **ii)** resolución N°53, de fecha 15 de octubre de 2020 (folios 777-778), se sanea el proceso y se admitió los medios probatorios extemporáneos ofrecidos por la demandante (escritura pública de aclaración de compraventa y cancelación de precio de fecha 9 de mayo de 2017, y Partida N°70371454); **iii)** por resolución N°55, de fecha 13 de enero de 2021 (789-790), se fijan los puntos controvertidos y se procede al saneamiento probatorio, disponiéndose el juzgamiento anticipado del proceso [corregida por resolución N°56]; **iv)** por resolución N°58, de fecha 30 de julio de 2021 (folios 838-839), se admitió el medio probatorio extemporáneo consistente en el Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 15 de abril de 2021.

2.11. Tercera sentencia del juzgado especializado. Por resolución N°60, de fecha 9 de agosto de 2022 (folios 846-854), el juzgado declaró nuevamente fundada la demanda. En ella se sostiene lo siguiente: **(i)** si bien la parte demandada señala que el incumplimiento de pago se debió a que la actora no tiene la calidad de propietaria, se debe precisar que en la cláusula quinta del contrato se consignó la reserva de propiedad, esto es, que la vendedora se reserva la propiedad hasta que el precio sea cancelado en su totalidad, por lo que la justificación expuesta por los codemandados no resulta atendible, toda vez que tenían conocimiento de la obligación contraída y que el inmueble materia de venta se encontraba en calidad de rustico, además que no es materia de debate la evaluación de los títulos de propiedad; **(ii)** sin perjuicio de lo expuesto, obra en autos la Partida N°70371454 relacionada a la sección X, Terreno Rustico Fundo Oquendo, que tiene como único titular registral a la demandante Compañía y Promotora Provelanz E.I.R.L., cuyo antecedente es la Partida Matriz N°70094245, la cual se indica en el contrato de compraventa, por lo que se evidencia la titularidad del bien; **(iii)** al no haber cumplido los demandados con el pago de las cuotas y constando el requerimiento mediante carta notarial procede la resolución del contrato; **(iv)** habiéndose establecido la resolución del contrato, corresponde la restitución del inmueble a favor de la demandante.

III. PRETENSIÓN IMPUGNATORIA Y FUNDAMENTOS DEL RECURSO. –

Por escrito de fecha 23 de agosto de 2022 (folios 863-868), la parte demandada formula apelación contra la sentencia contenida en la resolución N°60 que declara fundada la demanda, solicitando que sea revocada. Para tal efecto, expresa básicamente lo siguiente:

- La sentencia contiene un razonamiento sesgado y errado, en cuanto a la pretensión de resolución de contrato, toda vez que las cartas notariales de fecha 9 de junio de 2008 y 23 de noviembre de 2009 fueron remitidas con anterioridad a la carta de requerimiento efectuada por la demandante, por lo que se dejó de pagar las cuotas



impagas de manera justificada, conforme a las mencionadas cartas notariales, las cuales no fueron respondidas hasta la actualidad.

- El contrato de compraventa del 30 de noviembre de 2007 constituye un contrato de prestaciones recíprocas, donde la vendedora asumió como prestación la entrega física del inmueble, mientras que su parte la prestación del pago del precio por el lote de terreno y luego de la cancelación la actora se obligaba a transferir la propiedad, por tanto, al ser un contrato de prestaciones recíprocas, se configura la excepción de incumplimiento por parte de la demandante.

- La recurrida no ha dilucidado todos los argumentos de la contestación de la demanda, sino algunas partes; asimismo, no se ha tomado en cuenta que los medios probatorios tienen incidencia directa con los fundamentos.

- Por el hecho que se haya consignado la reserva de propiedad en la cláusula quinta del contrato, no quiere decir que las partes deban cumplir su obligación, razón por la cual se debió analizar, en virtud a los argumentos de su contestación, que la demandante a lo largo del proceso ha adjuntado partidas electrónicas del Registro de Propiedad Inmueble del Callao, donde se advierte que no está cumpliendo lo establecido en la cláusula primera del contrato de compraventa, habiendo señalado en dicha cláusula que adquirió la propiedad de su anterior propietario Ramon Elías Mujica Pinilla, sin embargo, hasta la fecha no ha acreditado esto mediante un testimonio de compraventa y su inscripción notarial, por lo que lo consignado en la cláusula quinta no puede limitar el uso de la excepción de incumplimiento.

- Si bien ha incumplido con abonar las cuotas pactadas, esto ha sido de manera justificada, pues mediante carta notarial del 9 de junio de 2008 se requirió a la demandante que acredite de manera documentada su titularidad sobre el lote de terreno, lo cual no obtuvo respuesta, por lo que quedó suspendido los efectos del contrato de compraventa.

- El juzgado ha realizado una interpretación errada del artículo 1426° del Código Adjetivo, pues la excepción de incumplimiento planteada satisface plenamente los requisitos o presupuestos de conformidad a los medios probatorios aportados consistentes en las cartas notariales de fechas 9 de junio de 2008 y 23 de noviembre de 2009. Respecto a los requisitos se advierte que: i) en cuanto al primer requisito, se tiene que el contrato de compraventa constituye uno de prestaciones recíprocas; ii) en cuanto al segundo requisito, se precisa que suspendió la ejecución de su prestación conforme se advierte de las cartas notariales obrantes en autos, ello al tomar conocimiento que el inmueble materia de venta no era de propiedad del demandante, exigiendo a este que acredite su derecho de propiedad, requerimiento que no cumplió; iii) respecto a la falta de incumplimiento, se advierte que las cartas notariales remitidas a la demandante son de fecha anterior a la carta cursada por aquella solicitando el pago de las cuotas pendientes; iv) en cuanto a la buena fe, no se probado la mala fe de su parte.

- Hasta la fecha la demandante no ha acreditado su derecho de propiedad, debiéndose precisar que el señor Ramon Elías Mujica Pinilla, de quien supuestamente se adquirió la actora adquirió la propiedad, no tiene propiedad alguna en el Callao, conforme se acredita con el Certificado Negativo de Propiedad Inmueble del Callao, por lo que es imposible la titulación a su favor.

IV. ANÁLISIS



4.1. En primer lugar, cabe precisar que el centro de la argumentación de fondo de la parte demandada es que el juzgado no habría tenido en cuenta las cartas notariales de fechas 9 de junio de 2008 y 23 de noviembre de 2009, las cuales fueron remitidas con anterioridad a la carta de requerimiento remitida por la demandante, siendo que mediante estas cartas se dejó de pagar las cuotas pactadas de manera justificada, al tomar conocimiento que el inmueble materia de venta no era de propiedad de la vendedora.

4.2. Al respecto, es verdad que en la sentencia no se mencionan particularmente dichos medios probatorios (cartas notariales); sin embargo, esto no determina su nulidad, máxime si se tiene en cuenta que la explicación de esta aparente omisión está en que, para el juez de primera instancia, lo relevante es que, los codemandados tenían conocimiento de la cláusula de reserva de propiedad, razón por la cual no resulta atendible que el incumplimiento se deba a que la actora no tenía la calidad de propietaria, aunado al hecho que el inmueble tenía la calidad de rustico y que en el presente proceso no corresponde evaluar los títulos de propiedad.

En dicho contexto, corresponde analizar si en el presente se configura la excepción de incumplimiento en virtud a las cartas notariales de fecha 9 de junio de 2008 y 23 de noviembre de 2009.

4.3. Como se ha expresado, en su demanda, Compañía y Promotora Provelanz pretende la resolución del contrato de compraventa de fecha 27 de noviembre de 2007 y, en consecuencia, la restitución del inmueble ubicado en la Manzana "K", Lote 43, Programa de Vivienda Residencial Villas de Oquendo – 2da. Etapa – Callao. Sostiene que el demandante no cumplió con el pago del precio convenido (cuota inicial y 70 cuotas), por lo que mediante carta notarial, de fecha 28 de agosto de 2008, le requirió el pago de lo adeudado a esa fecha (U\$495.00 dólares americanos correspondiente a 3 cuotas), de conformidad a lo dispuesto en los artículos 1428° y 1429° del Código Civil, bajo apercibimiento de dar por resuelto el contrato; sin embargo, pese al tiempo transcurrido, los codemandados no cumplieron con el pago de las cuotas adeudadas, debiendo resolverse el contrato y, en consecuencia, restituirle el bien inmueble.

La falta de pago de las 3 cuotas referidas no ha sido negada por los codemandados, quienes sin embargo sostienen que decidieron suspender los pagos hasta que la demandante cumpliera con acreditar la titularidad del inmueble materia de litis (excepción de incumplimiento), lo cual -según ellos- hicieron mediante cartas notariales remitidas a la empresa demandante el 9 de junio de 2008 y 23 de noviembre de 2009 (folios 302-309).

4.4. Al respecto, cabe recordar que en un contrato de compra venta a plazos como el que es materia de este proceso (así como en todo contrato bilateral), el incumplimiento de cualquiera de las partes habilita a la otra a solicitar el cumplimiento o (alternativamente) la resolución del contrato, conforme con el artículo 1428° del Código Civil, puede asimismo, acogerse a la excepción de incumplimiento, por la cual tiene derecho a suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento (artículo 1426°); nótese que ninguna de las alternativas reseñadas es forzosa para la parte afectada con el incumplimiento, la que puede, tanto solicitar el cumplimiento debido, como resolver el contrato o suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo, como puede también optar por no hacer nada y continuar con el cumplimiento de su prestación en la confianza de que su contraparte también cumplirá; lo que no puede hacer suspender su prestación sin previamente haberse acogido a lo previsto por el citado artículo 1426°, pues en tal caso estará incurriendo en incumplimiento y habilitando a



su contraparte para pedir la resolución del contrato (o cualquiera de las otras opciones ya indicadas).

4.5. Es del modo indicado que en el presente caso no resulta procedente el acogimiento de los codemandados a la excepción de incumplimiento prevista en el artículo 1426° del Código Civil, por cuanto del contenido de las cartas notariales de fechas 9 de junio de 2008 y 23 de noviembre de 2009 (recibidas con fecha 10 de junio de 2008 y 24 de noviembre de folios 302 y 306) no se aprecia el nombre y firma de los compradores Félix Leonardo Tafur Chávez y Julissa Verónica Guillen Díaz, situación que incluso reconocieron los indicados codemandados al momento de contestar la incoada, donde señalaron concretamente que “(...) salimos de viaje muy urgente y es por ello que no aparecemos en la carta notarial remitida a la demandante con fecha 10 de junio del 2008 (...)” (ver específicamente el folio 332) .

4.6. En tal sentido, es evidente que ninguno de los codemandados invocó tal prerrogativa antes de suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo, sino que primero dejaron de pagar las cuotas mensuales de la compraventa celebrada con la demandante y sólo después de haber operado su resolución de pleno derecho de acuerdo con los artículos 1428° y 1429° del Código Civil, es que pretendieron invocar el mencionado artículo 1426°, es decir, cuando pretendió acogerse a la excepción, era ella misma la que se encontraba en una situación de incumplimiento, no habiendo demostrado en el decurso del proceso lo contrario.

4.7. Como quiera que la misma regla aplica a la parte que opta por la resolución por incumplimiento prevista en el artículo 1428° del Código Civil, en el sentido que (en palabras del Profesor Manuel de la Puente y Lavalle) “*El requisito fundamental... para solicitar la resolución del contrato por incumplimiento de la otra parte, es que ella misma (la parte fiel) no sea también incumplidora*”, es necesario interpretar tal requisito, en el contexto de las normas citadas; así, debe entenderse que no puede considerarse que una parte es incumplidora, si es que la otra no ha denunciado tal incumplimiento.

4.8. En el caso concreto, cuando la parte demandante, conforme con los artículos 1428° y 1429° del Código Civil, requiere a los code mandados el cumplimiento de su prestación bajo apercibimiento de resolver el contrato, este adeudaba 3 cuotas mensuales del precio de venta y es por tal razón que no se admite su posterior acogimiento a la excepción prevista por el artículo 1426°, en tal sentido, resulta contradictorio sostener que no obstante que la parte demandada no puede invocar la excepción por incumplimiento, resulte sin embargo que la demandante tampoco pueda resolver el contrato frente al incumplimiento de la demandada, pues ello supone primero negar y luego admitir los efectos de la excepción de incumplimiento planteada por la demandada, a pesar que previamente no había denunciado el pretendido incumplimiento de su contraparte.

4.9. Dicho de otro modo, si ante el incumplimiento del vendedor, el comprador puede acogéndose al artículo 1426° del Código Civil, sus pender el pago de las cuotas, hasta que el vendedor satisfaga la contraprestación o garantice su cumplimiento, ello quiere decir que en tal caso el vendedor no podrá resolver el contrato por falta de pago (ya que se encuentra válidamente suspendido); *contrario sensu*, si la obligación de pago por parte del comprador no se encuentra suspendida, por no haberse acogido al artículo 1426°, entonces el vendedor se encontrará habilitado para resolver el contrato por el incumplimiento del comprador.

4.10. De otro lado, a pesar que conforme a lo precedentemente expuesto, resulta válida la resolución del contrato pretendida por la demandante, en la medida que



previamente a ello la parte demandada no denunció el pretendido incumplimiento que ahora le imputa; tampoco es claro que tal incumplimiento se haya realmente producido, si tenemos en cuenta que conforme con los propios términos del contrato celebrado entre las partes, presentado de fojas 7 a 9, aparece en su Cláusula Primera el siguiente texto:

“PRIMERO.- La VENDEDORA es propietaria del lote de terreno materia de este contrato por haberlo adquirido de su anterior propietario Sr. RAMÓN ELÍAS MUJICA PINILLA las parcelas O, Unidad Catastral # 10067 y # 10078, del Ex Fundo Oquendo, Se. 4, denominado Mata el cual posee un área total de 141,696.94 m², sito en la Provincia Constitucional del Callao. Inmueble este donde se ha proyectado el Programa de Vivienda Residencial Villas de Oquendo 2da. Etapa, Callao. El dominio data del contrato de compraventa de fecha 02-06-07, con participación de las empresas Inversiones Euskaro S.A., Promotora Oquendo S.A. y Empresa Villas Oquendo S.A. corriendo inscrito su dominio de estas en la Ficha Matriz # 55123 y Partida Electrónica # 70094245 del registro de Propiedad Inmueble del Callao.”

Como se aprecia, ya en el propio contrato de compraventa celebrado entre las partes, la Vendedora declaró que el inmueble materia del contrato se encontraba inscrito a nombre de las empresas Inversiones Euskaro S.A., Promotora Oquendo S.A. y Villas Oquendo S.A.; en tal medida el “incumplimiento” de la demandante no puede consistir en que el inmueble materia de compraventa no se encuentra registrado a su nombre, pues tal circunstancia era de conocimiento de la parte demandada compradora, conforme la citada cláusula; máxime atendiendo al carácter no constitutivo respecto del derecho de propiedad que tiene la inscripción registral.

4.11. Ahora bien, sobre el tema en cuestión, en efecto las partes celebraron el contrato de compraventa de lote de terreno con fecha 27 de noviembre de 2007 (folios 7-9), conviniéndose en su sexta cláusula, que en caso que el comprador incumpliera con pagar tres meses y/o las letras de cambio, consecutivas o alternas, el contrato quedaría «resuelto automáticamente», indicando expresamente que debe restituirse inmediatamente el inmueble. En este sentido, a partir de la referida cláusula, resulta claro que las partes convinieron una cláusula contractual con efecto resolutorio en caso de incumplimiento de la prestación económica a cargo de la parte demandada como compradora. Es así entonces que, la empresa demandante, a través de la carta notarial cursada con fecha 28 de agosto de 2008 (folio 11 y reverso), valiéndose de la referida cláusula resolutoria, requirió a los codemandados en el plazo de 15 días, el pago del adeudado pendiente (consistente en el saldo de más de 3 cuotas), bajo apercibimiento de dar por resuelto el referido contrato, la misma que ha sido dirigida a la dirección de los codemandados que consta en el contrato suscrito.

4.12. Sobre este punto, si bien los codemandados, al momento de contestar la demanda, objetaron la forma y modo como fue diligenciada la comunicación notarial, sin embargo, no han demostrado que comunicaron notarialmente el cambio del domicilio fijado en el contrato a la parte vendedora, de conformidad a lo establecido en la cláusula decima cuarta del contrato (ver específicamente el folio 9). Tampoco han denunciado imposibilidad material que le haya impedido conocer de dicha comunicación en aplicación del artículo 1374° del Código Civil¹, en tanto que, además han reconocido expresamente por las razones ya evaluadas por esta instancia

¹Artículo 1374.- Conocimiento y contratación entre ausentes. - La oferta, su revocación, la aceptación y cualquier otra declaración contractual dirigida a determinada persona se consideran conocidas en el momento en que llegan a la dirección del destinatario, a no ser que este pruebe haberse encontrado, sin su culpa, en la imposibilidad de conocerla. Si se realiza a través de medios electrónicos, ópticos u otro análogo, se presumirá la recepción de la declaración contractual, cuando el remitente reciba el acuse de recibo.



superior haber incumplido con la prestación económica pactada, no obstante, que se encontraba en la obligación de cumplir conforme a lo estipulado en el artículo 1361° del Código acotado². Por lo tanto, en aplicación del artículo 1428° y 1429° del Código Civil invocado en la demanda, ha quedado resuelto el contrato de compraventa, por incumplimiento del pago del precio de venta, correspondiendo a los codemandados restituir el bien materia de venta conforme a los efectos estipulados en el artículo 1372° del Código Civil³.

4.13. Por las razones expuestas, al carecer de sustento los agravios denunciados, corresponde confirmar la sentencia recurrida.

V. DECISIÓN:

Por los fundamentos expuestos, que difieren de los expresados por el juez de origen:

CONFIRMARON la **SENTENCIA contenida en la resolución N°60**, de fecha 9 de agosto de 2022 (folios 846-854), que declara fundada la demanda interpuesta por Compañía y Promotora Provelanz E.I.R.L. contra Félix Leonardo Tafur Chávez y Julissa Verónica Guillen Díaz; en consecuencia, se declara resuelto el contrato de compraventa del veintisiete de noviembre de dos mil siete; asimismo, cumpla la parte demandada con desocupar el inmueble sito en Mz. K, Lote 43 del Programa de Vivienda Residencial Villas de Oquendo – 2da Etapa – Callao, bajo apercibimiento de lanzamiento, con condena de costos y costas procesales.

SS.

GARRIDO CABRERA

BUTRÓN SANTOS

PEMBERTON MEDINA

² Artículo 1361.- Obligatoriedad de los contratos. - 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 Artículo 1372.- Efectos retroactivos de la rescisión y resolución. - La rescisión se declara judicialmente, pero los efectos de la sentencia se retrotraen al momento de la celebración del contrato. 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. En los casos previstos en los dos primeros párrafos de este Artículo, cabe pacto en contrario. No se perjudican los derechos adquiridos de buena fe.