



31° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 05700-2019-0-1801-JR-CI-31

MATERIA : RESOLUCION DE CONTRATO

JUEZ : OSCATEGUI TORRES, ULISES MARINO

ESPECIALISTA : RIOS VERGARA, JUAN JOSE

DEMANDADO : CORPORACION DE INVERSIONES GRAU SA

DEMANDANTE : GALLARDO HERRERA, DIANA

Resolución Nro. Seis

Lima, veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno

VISTOS: Resulta de autos: **Demanda:** Con escrito fojas 36, Diana Gallardo Herrera (en adelante la demandante) interpone demanda de resolución de contrato e indemnización contra Corporación de Inversiones Grau S. A. (en adelante la demandada). Solicita se declare la resolución del contrato de compra venta de bien futuro de fecha 31 de octubre del 2001. Como pretensión accesoria solicita la devolución de la suma de dieciocho mil setecientos noventicuatro punto veinticinco dólares americanos (US\$ 18.794.25) y se le indemnice con la suma de S/ 89,520.00 soles, más las costas y costos del proceso e intereses legales. Sustentando su demanda refiere que con fecha 31 de octubre del 2011 celebró con la empresa demandada contrato de compra venta de bien futuro, comprometiéndose a entregarle una tienda comercial en la Av. Industrial N° 3749, distrito de Independencia, que se encuentra descrita en la cláusula segunda, pactándose el precio en la suma de US\$ 13,564.43 dólares americanos, del cual pagó una cuota inicial de US\$ 1,356.38 dólares americanos y el saldo de US\$ 17,437.87 dólares americanos fue financiado de acuerdo al cronograma de pagos de Mibanco, habiendo pagado en total la suma de US\$ 18,794.25 dólares americanos; acota que quinientos compradores de buena fe apostaron por el proyecto “Polvos Plaza Norte” utilizando su dinero para adquisición del terreno inscrito en la Partida N° 11059522 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, teniendo que habersele entregado la tienda el 31 de octubre del 2013 conforme lo pactado en la décimo cuarta cláusula del contrato, no teniendo siquiera la posesión de la tienda y tampoco un contrato definitivo, enterándose que el inmueble donde se construiría el centro comercial fue subdividido por la demandada creando dos partidas nuevas, siendo una de ellas transferida a terceros, quedándose la demandada con un remanente del citado terreno conforme aparece de la Partida N° 13308314 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, que posteriormente fue transferida a la empresa Acres Sociedad Titulizadora S. A., por lo que considera que resulta materialmente imposible que se cumpla con el contrato cuya resolución se pretende; también señala que no se ha levantado ningún ladrillo y considera que todos los compradores han sido defraudados, pues el remanente del inmueble ha sido hipotecado, por ello considera que existe una inejecución de obligación imputable a la demandada por la causal de dolo, por lo que solicita la resolución del contrato, la devolución del dinero entregado y se fije un monto indemnizatorio por concepto de lucro cesante y daño moral. **Auto Admisorio:** Por resolución de fojas 31 se admite a



trámite la demanda de resolución de contrato, devolución de dinero e indemnización. **Contestación:** Con escrito de fojas 76, la empresa demandada Corporación de Inversiones Grau S. A. contesta la demanda admitiendo haber celebrado el contrato de compra venta de bien futuro, pero que existe una cláusula suspensiva por lo que considera que el derecho de exigir la entrega del inmueble se suspende hasta que tenga existencia física, la cual no ha sido acreditada por la demandante solicitando se declare infundada la demanda, agrega que no ha actuado de manera dolosa en la ejecución del contrato, debido a que no todos los compradores cumplieron con pagar los precios pactados por las tiendas, obligándose a obtener financiamiento externo, además de que en la cláusula adicional la demandante tomo conocimiento de la constitución de hipoteca y entrega en fideicomiso del patrimonio de su representada; en cuanto a la devolución del dinero señala que no existe congruencia debido a que el precio pactado sólo fue de US\$ 13,564.43 dólares americanos y que el monto exigido es arbitrario; en cuanto la indemnización refiere que no tiene legitimidad para reclamar una indemnización debido que no existe obligación hasta que exista el bien, además de que los montos solicitados resultan subjetivo y sin sustentación alguna;; **Saneamiento Procesal:** Acto procesal que corre a fojas 83. **Puntos Controvertidos y Admisión de Medios Probatorios:** Actos procesales que obra en la Resolución N° 04 de fojas 88 en donde también se dispuso el Juzgamiento anticipado; 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 transfirieron 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 vendedora por Corporación de Inversiones Grau S. A. (demandada), y de la otra parte como compradora Diana Gallardo Herrera (demandante). En las cláusulas primera y segunda se pactó que la vendedora era propietaria del inmueble ubicado en la Mz. "D", lotes 1, 18 y 19 de la urbanización Panamericana Norte, distrito de Independencia, que se encuentra inscrito en la Partida N° 11059522 del Registro de



Propiedad Inmueble de Lima, sobre el cual se tenía proyectado la construcción de una Galería Comercial, constituyendo parte integrante de dicho proyecto la tienda N° AK-014, Bloque 4, sector rubro / Bazar, que es materia de transferencia en favor de la compradora, acordando el precio de venta en la suma de US\$ 13,564.43 dólares americanos, que sería pagado mediante una cuota inicial de US\$ 1,356.68 dólares americanos y el saldo de precio US\$ 12,208 dólares americanos que sería pagado a la firma de la minuta mediante un financiamiento del MiBanco Banco de la Microemprea S. A. que sería pagado por a la vendedora en la cuenta allí señalada. En las cláusulas décima, décima primera, décima segunda y décima cuarta la vendedora se obliga a la obtención del certificado de finalización de obra y zonificación de la Municipalidad distrital de Independencia, a realizar todas las actividades necesarias para que el bien inmueble objeto del contrato tenga existencia y hacer formal entrega de la posesión del mismo dentro del plazo de que dure su construcción que establece en veinticuatro meses, salvo prórroga de común acuerdo que debe constar por escrito. También en la cláusula séptima se acordó que dicho contrato quedaba sujeto a la condición suspensiva de que el bien tenga existencia en aplicación del artículo 1534 de Código Civil referida a la compra venta de bien futuro, sin perjuicio de esto las partes acuerdan que la condición se entenderá cumplida cuando se encuentre inscrita la declaratoria de fábrica.

CUARTO. De lo descrito precedentemente se verifica que las partes se han vinculado contractualmente, a través del referido contrato de compra venta de bien futuro. Siendo la obligación principal de la parte demandada (vendedora) lograr que el bien inmueble futuro tenga existencia y entregar la tienda adquirida por la demandante – compradora, así como entregar la posesión del mismo en dos años; mientras que la demandante se encuentra obligada al pago del precio pactado a través de una financiación, afirmación que se desprende del considerando precedente.

QUINTO. La demandante imputan incumplimiento contractual a la parte demandada, al no haber realizado construcción alguna respecto el denominado proyecto (Galería Comercial) a pesar de haberse suscrito el contrato el 31 de octubre del 2011 y como consecuencia de dicha inexecución se le haya entregado la posesión de la tienda adquirida, hecho que se evidencia con las tomas fotográficas alcanzadas con la demanda que corren impresos a fojas 49 y 50, así como lo expuesto por la demandada al contestar la demanda en su punto octavo de los fundamentos fácticos expresa: “*...la demandante sabe muy bien que actualmente nuestra directiva está haciendo grandes esfuerzos por ejecutar el proyecto inmobiliario, no obstante es prioridad pagar la deuda hipotecaria con la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Miguel Ltda. que se encuentra en ejecución y remate...*”, quedando plenamente acreditado el incumplimiento de sus obligaciones pactadas en el contrato de bien futuro.

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 la tercera cláusula del contrato resulta claro que la compradora



conocía que había adquirido una tienda que a la fecha del contrato no tenía existencia, sin embargo al haberse señalado en una de sus cláusulas (décima cuarta) que la posesión del bien objeto del contrato le sería entregado en un plazo aproximado de veinticuatro meses, acepto el precio pactado y el pago de una parte del mismo a través de un financiamiento, debiéndose destacar que una interpretación lógica y de buena fe es que la entrega de la posesión del bien implica la existencia del mismo, inclusive la demandada no hace mención que dicho plazo se haya prorrogado por acuerdo de los contratantes.

SETIMO. En cuanto a la cláusula suspensiva debe dejarse establecida que la misma no puede interpretarse en forma aislada, dado que en la experiencia inmobiliaria nadie compra inmuebles que tendrán existencia futura sin que exista un compromiso de su entrega en determinado tiempo, más aún, si existen otras cláusulas en donde la compradora se obliga a la obtención del certificado de finalización de obra, lo cual implica la existencia de una edificación (Centro comercial), lo que implica que la cláusula séptima sólo sería aplicable para los efectos de la celebración de un contrato definitivo o el otorgamiento de una escritura pública, que no es materia de controversia, sino la resolución de contrato por incumplimiento de obligaciones.

OCTAVO. Habiéndose determinado el supuesto para declarar la resolución del contrato de compra venta de bien inmueble futuro –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 vendedora, quien a pesar de que se encontraba obligada a entregar el bien futuro en determinado periodo de tiempo, no cumplió con construir el Centro Comercial donde se encontraría la tienda adquirida por la demandante. 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 la vendedora debe devolver al comprador el dinero entregado para la adquisición del bien objeto del contrato, siendo claro que la demandante pago una cuota inicial y el saldo del precio pactado en el contrato fue financiado por MiBanco, afirmación que se colige de la cláusula sexta del contrato en la parte que establece: el saldo del precio serán cancelado a la firma de la minuta mediante financiamiento de MiBanco, que será abonada por la compradora en una cuenta de dicha institución bancaria. Ahora bien del cronograma de pagos obrante en fotocopia simple de fojas 20 a 22 que aparece emitida por MiBanco se advierte que el monto pagado por Diana Gallardo Herrera asciende a la suma de US\$ 17,437.87 dólares americanos, que representa el saldo de US\$ 12,208 dólares americanos más los intereses correspondientes dado que los mismos fueron pagados en 61 cuotas mensuales por la demandante-compradora, que adicionado a la cuota inicial de US\$ 1,356.38 dólares americanos, nos da el monto total de US\$ 18,794.25 dólares americanos que deben ser restituidos por la demandada.

NOVENO. Que, en cuanto a la indemnización reclamada debe dejarse establecido que el artículo 1321 y 1322 del Código Civil sanciona que quien no ejecuta sus obligaciones por dolo, culpa inexcusable o culpa leve, queda sujeto a la indemnización de daños y perjuicios, siendo que el resarcimiento por la inejecución de la obligación, comprende el daño emergente como el lucro cesante, en cuanto sea consecuencia inmediata y



directa de tal inejecución, asimismo el daño moral también debe abarcar el proveniente de una inejecución de obligaciones. En el presente caso en el sétimo considerando se ha establecido que la vendedora-demandada ha incumplido sus obligaciones establecidas en el contrato de fecha 31 de octubre del 2011 al no haber entregado la tienda adquirida en el año 2011 y cuya entrega se acordó realizar a los veinticuatro meses, habiéndose vencido dicho plazo el 31 de octubre del 2013. Inclusive dicha obligación tampoco se ha cumplido a la fecha de interpuesta la demanda en julio del 2019, inejecución que debe ser reputada de forma dolosa dado que la demandada ha preferido cumplir con obligaciones pecuniarias a efectuar la construcción del Centro Comercial que aparece como proyecto en el mencionado contrato, pues a pesar de haber recibido el precio de venta en forma íntegra al momento de suscribir el contrato y se había manifestado que el terreno donde se construiría era de su propiedad, dicho dinero no debió ser destinado para otro rubro, sino para la mencionada construcción, quedando establecido el nexo causal.

DECIMO. El daño es todo detrimento que sufre una persona por inejecución de una obligación, el daño para ser reparado, debe ser cierto, no eventual o hipotético, para que haya un daño contractual resarcible no basta que se incumpla la obligación y que el incumplimiento sea imputable al deudor, es necesario que el incumplimiento cause perjuicio, requiriendo prueba de su existencia. En este caso se reclama lucro cesante y daño moral como consecuencia de dicha inejecución, en cuanto al primero la recurrente señala que se ha afectado su economía al no poder utilizar el dinero que se ha gastado en el proyecto, dejando de percibir durante 65 meses al no poder dedicarlo a la actividad comercial en las campañas de navidad, día de la madre, fiestas patrias y otras festividades. Al respecto debe tenerse en cuenta que la tienda nunca llegó a tener existencia y por ende no puede reputarse como un local comercial que dejó de percibir ganancias, debiéndose desestimar la pretensión indemnizatoria por dicho concepto. El lucro cesante como ganancias netas dejadas de percibir debe ser uno cierto, no sobre la base de situaciones hipotéticas o que se pensaban realizar.

DECIMO PRIMERO: En cuanto al daño moral. Este constituye la aflicción y sufrimiento de una persona ante una situación dada, son perturbaciones psíquicas de distinto grado e intensidad en la esfera afectiva y moral de la persona, ya sea por el dolor, aflicción o humillación del cual es víctima. Nuestro Código Civil en su artículo 1984º ha establecido que *el daño moral es indemnizado considerando su magnitud y el menoscabo producido a la víctima o a su familia*. Al ser el daño moral una situación de aflicción de carácter personal y subjetivo resulta problemática su verificación, sin embargo, corresponde al juzgador determinarlos en cada caso concreto y de acuerdo a las reglas de su experiencia, ya la Corte Suprema ha tenido ocasión de pronunciarse al respecto, en efecto en la Casación Nro. 2516-2006, de fecha 2 de abril del 2007, Sala Civil Transitoria ha señalado que *cierto es también que en atención a que se trata de la determinación del quantum indemnizatorio por daño moral, que por su propia naturaleza no es de carácter patrimonial y por ende no sujeto a márgenes objetivos como sucede con el daño emergente y el lucro cesante, la determinación del mismo resulta muchas veces subjetiva*.

DECIMO SEGUNDO: Para el caso que nos ocupa, a criterio del juzgado es innegable que la demandante ha sufrido daño moral, por cuanto pese a haber realizado el pago del precio total en la adquisición del local comercial, este no ha sido entregado por la



demandada. Evidentemente dicha situación causa angustia, incertidumbre, malestar, frustración, desazón, que son propios del daño moral que soporta toda persona, al experimentar una eventual pérdida de su patrimonio al no entregársele el inmueble que adquirió, pese a que se le prometió su entrega en un plazo pactado, habiendo transcurrido aproximadamente más de ocho años de incertidumbre. En tal sentido, al haberse determinado que el demandante ha sufrido daño moral, corresponde que sea indemnizada, debiendo tener en cuenta el artículo 1984° que establece que *“El daño moral es indemnizado considerando su magnitud y el menoscabo producido a la víctima o a su familia”*. Deben sopesarse los siguientes aspectos para cuantificar de algún modo el monto del daño: El hecho que la demandante haya requerido la entrega del bien adquirido (ver fojas 46) y el hecho que la demandada no haya realizado edificación alguna del inmueble que se comprometió entregar. Por dichas circunstancias, prudencialmente se fija el monto de S/. 20,000.00 soles a título de daño moral, más intereses legales, en aplicación de lo regulado por el artículo 1322° del Código Civil.

DECISION:

Por las consideraciones expuestas, Administrando Justicia a Nombre de la Nación: **FALLO** declarando **FUNDADA EN PARTE** la demanda interpuesta por Diana Gallardo Herrera; en consecuencia **DECLARO** resuelto el contrato de compra venta celebrado por las partes con fecha 31 de octubre del 2011; **ORDENO** que la demandada Corporación de Inversiones Grau S. A. cumpla con devolver a la demandante la suma de US\$ 18,794.24 dólares americanos; **INFUNDADA** la pretensión indemnizatoria respecto el lucro cesante y **FUNDADA** en parte respecto el daño moral causado, ordenando el pago de S/. 20,000.00 por dicho concepto, más sus respectivos intereses legales; con costas y costos. Notificándose.