



31° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 10885-2016-0-1801-JR-CI-31

MATERIA : CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

JUEZ : OSCATEGUI TORRES, ULISES MARINO

ESPECIALISTA : SALINAS QUISPE, ANIBAL JOSE

DEMANDADO : CONSTRUCTORA, CONSULTORA Y SERVICIOS GENERALES VIDA S.R.L. ,

DEMANDANTE : PRIETO DUCLOS, ROCIO PAOLA

## SENTENCIA

Resolución Nro. Siete

Lima, veinte de julio de dos mil veintiuno.-

**VISTOS:** Resulta de autos: **DEMANDA:** Con escrito de fojas 59, subsanada a fojas 103 Rocío Paola Prieto Duclos interpone demanda de cumplimiento de contrato contra Constructora, Consultora y Servicios Generales Vida SRL. Solicita que la demandada cumpla con otorgar la Declaratoria de Fábrica e Independización de las propiedades que adquirió consistentes en el Departamento 703 y Estacionamiento Nro. 10 del Edificio Ubicado con frente a la Av. Manuel Cipriano Nro. 1038, Pueblo Libre. Asimismo, solicita el pago de una indemnización por daños y perjuicios ascendente a la suma de US\$ 30,000.00. Fundamentando su demanda refiere principalmente que por escritura pública de compra venta de fecha 4 y 6 de diciembre de 2012 la demandada transfirió a favor de la demandante la propiedad del Departamento No. 703 y el Estacionamiento Nro. 10 del Edificio ubicado con frente a la Av. Manuel Cipriano Dulanto Nro. 1036-1038 (antes La Mar). Conforme se advierte de la cláusula octava la demandada se obligó a realizar todos los trámites administrativos, municipales, notariales, registrales, etc, incluida la declaración de fábrica e independización de las propiedades en el plazo de 6 meses contados desde la obtención del Certificado de Conformidad de Obra. La obra concluyó hace 4 años y por vicios en la construcción la Municipalidad de Pueblo Libre negó, la conformidad de obra. Este hecho ha motivado que hasta la fecha sus propiedades no cuentan con declaratoria de fábrica e independización y por consiguiente no se encuentra inscrito en los Registros Públicos. No habiendo la demandada cumplido con su obligación interpone la presente demanda. Al no haber cumplido la demandada con su obligación le ha ocasionado un grave daño moral y económico al verse privada del uso y disfrute de su pleno derecho de propiedad, la cual es cuantificable económicamente, habida cuenta que tuvo la necesidad de transferir la propiedad, la que a la fecha el mercado no lo permite debido a la variación de precios. La indemnización que reclama es una de tipo extracontractual, ya que en el contrato no se pactó penalidad alguna. **AUTO ADMISORIO:** Con resolución de fojas 105 se admite a trámite la demanda. **CONTESTACION:** Con escrito de fojas 128 la demandada Constructora, Consultora y Servicios Generales Vida SCRL contesta la demanda, manifestando principalmente que el petitorio de la demanda está cumplida, ya que se encuentra registrada la declaratoria de fábrica y la independización en los Registros Públicos. Se ha dado cumplimiento en el aspecto municipal ya que la independización a nivel municipal está ejecutada desde el año 2012, está registrada la inscripción de independización de las propiedades por dirección y numeración del 17 de febrero de 2011. Está registrada la



inscripción de la independización de las propiedades desde el 21 de septiembre de 2017. **SANEAMIENTO PROCESAL:** Acto procesal que corre a fojas 132. **Puntos Controvertidos, Admisión de Medios Probatorios y Juzgamiento Anticipado del Proceso:** Actos procesales que corren a fojas 135, siendo el estado del proceso el de dictar sentencia.

#### **CONSIDERACIONES DEL JUZGADO**

**PRIMERO:** A tenor de lo dispuesto por el Art. I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción al debido proceso; norma a cuyo amparo la demandante ha recurrido a esta instancia a fin de que la demandada cumpla con las obligaciones que habría asumido al celebrar los contratos de compra venta.

**SEGUNDO:** En principio corresponde establecer el vínculo obligacional existente entre las partes. Así tenemos a fojas 71 a 91 del testimonio de escritura pública de fecha 4 de diciembre de 2012. Este documento contiene el contrato de compra venta celebrado, entre otros, por la demandada Constructora, Consultora y Servicios Generales VIDA Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada (en calidad de vendedora) y de la otra parte por Rocio Paola Prieto Duclos (compradora). En la cláusula primera se indica que los vendedores son propietarios del inmueble ubicado en Av. Manuel Cipriano Dulanto (Ex. Av. La Mar) Nro. 1036-1044, Distrito de Pueblo Libre, inscrito en la Partida Registral Nro. 07062559 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; se agrega que sobre el terreno antes referido los vendedores han visto por conveniente desarrollar un proyecto inmobiliario denominado Residencial Sucre, que está constituido por 16 departamentos y 12 estacionamientos. En la cláusula tercera se acuerda que los vendedores dan en venta real y enajenación perpetua a favor de la compradora como bien futuro, el departamento tipo flat signado con el Nro. 703, ubicado en el sétimo piso. En la cláusula cuarta las partes pactan el precio de venta en la suma de S/. 180,000.00. En la cláusula sétima se acuerda que el plazo de culminación de la obra de construcción de los inmueble tiene como fecha proyectada para el 31 de enero de 2012, salvo en los supuestos casos de fuerza mayor o de eventos naturales no previstos. En la cláusula octava se acuerda como obligaciones de los vendedores, realizar trámites de independización de los inmuebles vendidos ante la Municipalidad y Registros Públicos, realizar los correspondientes trámites administrativos municipales, notariales y registrales, incluida la declaratoria de fábrica, la independización y el reglamento interno, con el fin de que se pueda inscribir los inmuebles vendidos en los registros de propiedad inmueble, estableciéndose un plazo de seis meses a partir de la obtención del certificado de finalización de obra correspondiente, entregar a la compradora los documentos y títulos relativos a la propiedad de los inmuebles. A fojas 92 a 100 corre un segundo contrato de compra venta celebrada por las mismas partes, mediante el cual la vendedora se obliga a transferir a la compradora el estacionamiento signado con el Nro. 10 de 12 m<sup>2</sup>, ubicado en el sótano del edificio a ser construido sobre el terreno, con ingreso independiente por Av. Manuel Cipriano Dulanto. Los acuerdos del referido contrato son los mismos que el primer contrato.

**TERCERO:** De fojas 37 a 56 corre la Partida Registral Nro. 07062559 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima donde corre inscrito el inmueble sito el inmueble ubicado en Av. Manuel Cipriano Dulanto Nro. 1036-1038-1040-1042-1044, Urb. Colmenares,



Distrito de Pueblo Libre, cuyo dominio aparece inscrita a favor de la empresa demandada Constructor Consultora y Servicios Generales Vida SCRL. (ver asiento C0003), el cual aparece haber sido demolida (ver asiento B0001), modificándose la numeración del inmueble para ingresos a los estacionamientos y departamentos (ver asiento B0002). De ello se puede inferir que el inmueble fue demolido a fin de edificar una vivienda multifamiliar.

**CUARTO.** De lo narrado precedentemente podemos advertir que la demandante ha adquirido el dominio de los predios antes mencionados - Departamento 703 y Estacionamiento Nro. 10-, los cuales han llegado a existir, tal como las partes lo reconocen en el presente proceso, no existiendo controversia sobre este extremo; en efecto, la demandante indica que el inmueble se llegó a concluir casi cuatro años, mientras que la demandada indica que la independización municipal del inmueble está ejecutada.

**QUINTO:** En ese sentido, teniendo en cuenta la cláusula octava de los contratos de compra venta, la empresa demandada se obligó a realizar la declaratoria de fábrica respecto al inmueble matriz, así como la independización respectiva, se entiende de cada unidad inmobiliaria que edificó. Por ende, en virtud de lo regulado por el artículo 1361° del Código Civil, la demandada debe cumplir con la obligación asumida en el referido contrato; tanto más si el artículo 1551° del Código Civil establece que *el vendedor debe entregar los documentos relativos a la propiedad o al uso del bien vendido, salvo pacto distinto*. Por lo que su obligación debe consistir en realizar las gestiones necesarias, ante las autoridades competentes, a fin de obtener la declaratoria de fábrica e independización de los inmuebles que fueron vendidos a la demandante.

**SEXTO:** La demandada indica que ya realizó la declaratoria de fábrica e independización de los inmuebles que transfirió a la demandante. Sin embargo, dicha afirmación no tiene sustento probatorio alguno. Incluso el juzgado mediante resolución número 135 requirió adjunte la partida registral del predio matriz donde consta la declaratoria de fábrica e independización de los bienes, no habiendo cumplido con el mandato dispuesto por el juzgado. Por lo que debe concluirse que la demandada no ha cumplido con las obligaciones asumidas a favor de la demandante, debiendo estimarse la demanda respecto a la pretensión principal.

**SETIMO:** En relación a la pretensión accesoria de indemnización, la demandante solicita el pago de la suma de US\$ 30,000.00 por daños y perjuicios. Alegando que se trata de una responsabilidad extracontractual, por el hecho de habersele negado la independización e inscripción de su propiedad. Sin embargo, teniendo en cuenta que la demandante imputa incumplimiento contractual a la demandante, la eventual responsabilidad civil debió formularse como una de tipo contractual y no extracontractual.

**OCTAVO:** Sin perjuicio de lo antes expuesto, tampoco se ha acreditado los daños que reclama la demandante, por cuanto al subsanar la demanda alega que *se le ha impedido disponer de la propiedad inmueble por falta de saneamiento de la propiedad, daño que se le sigue causando porque no puede disponer de la propiedad*. Sin embargo, dicha afirmación no se verifica de lo actuado, la demandante los adquirió la propiedad de los inmuebles, al tener existencia estos, no resultando obligatoria la inscripción registral para considerarse propietaria, basta el solo consenso de las partes –artículo 949 del Código Civil- o la existencia del bien futuro -1534°- para que opere la



transferencia de dominio. En ese sentido, no existe impedimento alguno para que la demandante pueda transferir los bienes que adquirió. Es más, la eventualidad que no haya podido transferir los bienes adquiridos no significan daño alguno, por cuanto su patrimonio inmobiliario se encuentra bajo su dominio, no existiendo menoscabo patrimonial alguno, por lo que la pretensión accesoria de indemnización debe ser desestimada.

#### **DECISION**

Por las razones expuestas, Administrando Justicia a Nombre de la Nación: **FALLO** declarando **FUNDADA** en parte la demanda interpuesta por Rocío Paola Prieto Duclos; en consecuencia **ORDENO** que la demandada Constructora, Consultora y Servicios Generales Vida SCRL cumpla con su obligación de hacer, esto es, gestionar la declaratoria de fábrica e independización de los inmuebles que fueron vendidos a la demandante; **INFUNDADA** la propia demanda en relación a la pretensión accesoria de indemnización por daños y perjuicios; notificándose.-