



31° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 12426-2000-0-1801-JR-CI-08

MATERIA : OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO

JUEZ : OSCATEGUI TORRES, ULISES MARINO

ESPECIALISTA : RIOS VERGARA, JUAN JOSE

CURADOR PROCESAL : FELICINDA REYES TRUJILLO CURADORA PROCESAL DE LA

SUCESION ZOILA ANGELICA GOICOCHEA BEZADA DE DELGADO DE LA FLOR ,

PERITO: PUELLES ESCALANTE, JESUS PERITO

VILLAFUERTE VIZCARRA, ALCIDES PERITO

DEMANDADO : PROMES EXPORT SA ,

CASTAÑEDA RINCON DE ALEGRE, NARDA

GOICOCHEA BEZADA DE DELGADO DE LA FLOR, ZOILA ANGELICA

III FALLECIDA III

DEMANDANTE : ATO DEL AVELLANAL, ROBERTO

SENTENCIA

Resolución Nro. Ciento Veinticuatro

Lima, siete de enero de dos mil veintidós.-

VISTOS: Resulta de autos: **Demanda:** Con escrito de fojas 39, subsanada a fojas 50 Roberto Ato Del Avellanal interpone demanda de obligación de dar suma de dinero contra Zoila Angélica Goicochea Bezada de Delgado de la Flor, Promes Export SA y Narda Castañeda Rincón Alegre. Solicita que los demandados le paguen en forma conjunta o indistintamente la suma de US\$ 46,096.81 dólares americanos, más los intereses compensatorios y moratorio pactados en el contrato de compra venta, accesoriamente solicita indemnización por daños y perjuicios por la suma de US\$ 15,000.00, costas y costos del proceso. Sustentando su demanda refiere principalmente que con fecha 30 de marzo de 1989 Zoila Angélica Goicochea Bezada de Delgado de la Flor y las garantes solidarias Promes Export SA y Narda Castañeda Rincón de Alegre, celebraron un contrato de compra venta del primero piso, ubicado en Las Agatas Nro. 218 y 216, Urbanización Balconcillo, distrito de La Victoria, Lima. Para pagar el precio de compra venta, las demandadas aceptaron 120 letras de cambio. De las mismas se está adeudando 24 letras de cambio, las que incluidos intereses arrojan la suma de US\$ 46,096.31, la última letra que pago la demandada es la Nro. 094 que venció el 30 de enero de 1997. El saldo deudor se encuentra sujeto al pago del 25% de intereses compensatorio anual, conforme a lo expuesto en la cláusula quinta del contrato. Es evidente que las demandas le han causado daños y perjuicios con el incumplimiento u omisión de su obligación, que le ha generado daños económicos y morales al no poder contar con el dinero producto de la venta y/o disponer de su propiedad por lo que sus daños lo estima en US\$ 15,000.00. **Auto Admisorio:** Mediante resolución de fojas 52 se admite a trámite la demanda. **Rebeldía:** Con resolución de fojas 84 se declaró la rebeldía de Promes Export SA y Narda Castañeda Rincón. **Contestación:** Por escrito de fojas 1374 la curadora procesal de sucesión Zoila Angélica Goicochea Bezada Delgado contesta la demanda, alegando principalmente que las letras que se firmaron a la fecha del contrato fueron firmadas en blanco, esto es, sin indicar el monto; todas las letras presentadas tienen un monto



incluido el interés moratorio; asimismo en el contrato tampoco se incluyó que el interés moratorio se incluya en la letra mensual, sino solo el compensatorio. Asimismo, en el contrato se ha establecido como penalidades los intereses moratorios y compensatorios, no estableciendo de manera precisa cómo operan estos conceptos. El interés compensatorio se aplica al deudor por haber recibido el dinero y no porque se haya atrasado en el pago. En cuanto al porcentaje de ambos intereses estos son excesivos, no corresponden a lo fijado por el Banco Central de Reserva, por lo que deben reajustarse los porcentajes dispuestos por el Banco Central de Reserva y no por el que los ha presentado, debiendo aplicarse la tasa fijada en la Circular Nro. 041-1994-EF, del 20 de diciembre de 1994-, donde se establecen las tasas de interés convencional compensatorio y moratorio aplicables a las personas ajenas al Sistema Financiero. El demandante nunca tuvo la intención de vender el inmueble, a ello se suma el hecho que éste tiene la posesión del inmueble enajenado, habiendo inclusive independizado el inmueble que vendió a su representada, convirtiéndolo en seis unidades inmobiliarias para su aprovechamiento. En consecuencia, es falso que se adeuda suma alguna, solo adeuda la suma de US\$ 8,430 dólares americanos, más los intereses legales. **Saneamiento Procesal:** Mediante resolución de fojas 1393 se declara saneado el proceso. **Puntos Controvertidos y Admisión de Medios Probatorios:** Acto procesal que corre a fojas 1417. **Audiencia de Pruebas:** La misma que se verifica a fojas 1426; siendo el estado del proceso el de dictar sentencia; sentencia que fuera anulada por sentencia de vista de fojas 1740; siendo el estado del proceso el de dictar sentencia.

CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

PRIMERO: Para el caso de autos se reclama el pago de una prestación que proviene de un contrato de compra venta celebrada por las partes, especialmente del saldo del precio de la compra venta, el cual se materializa en el contrato de fecha 30 de marzo de 1989 (ver fojas 1 a 3). Del tenor de este documento verificamos que actúan como vendedores Roberto Ato del Avellanal y Flor Margarita Carrera Montes, como compradora Zoila Angélica Goicochea Bezada de Delgado de la FLor. Con intervención de Promes Import SA y Narda Castañeda Rincón de Alegre, como garante solidaria de la compradora. En la cláusula primera se indica que los vendedores son propietarios del Lote 3 Mz. 2, Tercera Zona de la Urb. Balconcillio con frente a las Agatas Nros. 218-268, inscrito en el asiento 1-9, corriente a fojas 97 del Tomo 1420 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. En la cláusula tercera los vendedores dan en venta y enajenación perpetua el primer piso del inmueble antes mencionado. En la cláusula quinta se fija como precio de venta del inmueble la suma de US\$ 44,368.00, las cuales se abonarían en 120 letras de US\$ 351.25 con vencimiento cada treinta días. El saldo deudor se encuentra sujeto al pago del 25% del interés compensatorio anual. El interés moratorio es el 25% anual. La venta se realiza con reserva de dominio a favor de los vendedores; igualmente en la cláusula sexta se fija una cláusula de resolución automática, sin que para tal resolución se necesite de requerimiento previo de algún tipo. En la cláusula décima tercera se deja constancia de la intervención como garantes solidarios de la firma Promes Export SA y Narda Castañeda Rincón Alegre.

SEGUNDO. De lo descrito precedentemente se verifica la existencia de una relación contractual, mediante el cual los vendedores se obligaron a transferir la propiedad del inmueble en litis y la compradora a pagar el precio en el plazo fijado. Cabe precisar que



los vendedores se reservaron el derecho de propiedad del inmueble hasta que la compradora cumpla con cancelar el íntegro del precio pactado, conforme a la cláusula quinta del contrato. Siendo conforme a las partidas registrales adjuntadas al escrito de contestación el demandante sigue figurando como propietario registral del inmueble, justamente por haberse pactado la reserva del dominio a su favor, tal como lo hizo notar el Superior en grado.

TERCERO: Teniendo en cuenta lo considerado por la Sala Superior, se tiene que los contratantes pactaron un pacto de reserva de dominio hasta la cancelación del precio pactado, por ello los vendedores mantienen el derecho de dominio sobre el bien y como tal es un pacto previsto en el artículo 1583 del Código Civil, que faculta al vendedor ejercer el derecho de dominio sobre el bien, en tanto el comprador, si bien ejerce el goce sobre el bien, no tiene el dominio hasta que cancele el precio pactado. En ese sentido, el hecho de que el vendedor demandante ha realizado actos de independización de unidades inmobiliarias sobre el bien objeto de compra venta (ver partidas registrales de fojas 1048 a 1069), no lo desvincula del contrato celebrado con los demandados, ni éstos se encuentran afectados o imposibilitados de cumplir con las prestaciones a su cargo.

CUARTO: Por otro lado, en la cláusula sexta del contrato las partes pactaron que *la falta de pago de cuatro letras de cambio sucesivas o no, producirá la resolución automática del contrato sin que para tal resolución se necesite de requerimiento previo de ningún tipo...* Nótese de la referida cláusula que las partes establecieron con toda precisión el supuesto en que se podría resolver el contrato –cuando el comprador deja de pagar cuatro cuotas-; asimismo, se convino en que no era necesario requerimiento previo, es decir, no era necesaria la exigencia de pago previo (requerimiento). Sin embargo, dicho pacto no se adecúa a las exigencias previstas en el artículo 1429° del Código Civil, el cual exige un requerimiento previo de cumplimiento de la prestación por un plazo no menor de quince días; al ser esta norma una de carácter imperativa que regula la resolución extrajudicial por intimación del contrato, no es posible concluir en la resolución del contrato con el solo hecho del incumplimiento contractual, es necesario la comunicación o requerimiento previo. Mas bien, la cláusula antes descrita, es una cláusula de resolución expresa prevista en el artículo 1430° del Código Civil, según el cual *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.* Nótese del dispositivo en mención, que la resolución del contrato opera cuando la parte fiel del contrato comunica su decisión de valerse de la cláusula resolutoria, es decir, debe haber una manifestación de voluntad de resolver el contrato; que es un presupuesto necesario para que opere la resolución extrajudicial. En el caso de autos, al no existir comunicación alguna por parte del vendedor a la compradora de valerse de la cláusula resolutoria, no resulta posible considerar al contrato resuelto de pleno derecho; pues el artículo 1430 citado, es imperativo al establecer como presupuesto la comunicación por parte del acreedor al deudor poniendo en conocimiento la resolución del contrato.

QUINTO: Por lo anterior y teniendo en cuenta lo establecido por el Superior en grado, no se encuentra acreditado en autos que el contrato de compra venta celebrado por las partes haya sido resuelto de manera extrajudicial. Tanto más si tenemos en cuenta



que el artículo 1562° del Código Civil –antes de su modificatoria ocurrida el 7 de febrero 2001, por Ley 27420- regulaba que *el vendedor pierde el derecho a optar por la resolución del contrato si se ha pagado más del cincuenta por ciento del precio. Es nulo todo pacto en contrario.* Siendo que en el caso de autos, el demandante refiere que los demandados dejaron de pagar 24 letras de las 120, entonces, la parte compradora pagó más del cincuenta por ciento del precio.

SEXTO: Bajo dichos linderos de razonabilidad, se tiene que las partes celebraron un contrato de compra venta del inmueble antes referido, el cual no ha quedado sin efecto, ni mucho menos ha sido resuelto, por lo que la demandada compradora y los garantes que intervienen en dicho contrato, se encuentran obligados a cumplir con las prestaciones a su cargo; no en vano el artículo 1361° del Código Civil establece que los contratos son obligatorios en cuanto se haya pactado en ellos.

SETIMO: El demandante refiere que los demandados aceptaron 120 letras de cambio de los cuales, no cumplieron con pagar 24 letras. De acuerdo al contrato celebrado por las partes, específicamente en la cláusula quinta, las partes pactaron el precio de venta del inmueble en la suma de US\$ 44,368, pagaderos en 120 letras de US\$ 351.25 con vencimiento cada treinta días; siendo que el saldo deudor se encuentra sujeto al pago del 25% de interés compensatorio anual, interés que debía ser incluido en cada letra de cambio, como en efecto sucedió.

OCTAVO: La curadora procesal de la demandada cuestiona que las letras presentadas por la parte demandante, indicando que se han firmado en blanco, consignando el interés moratorio. Sobre este aspecto debemos señalar que de acuerdo a la cláusula quinta del contrato de compra venta, en las letras de cambio iban a incluirse los intereses compensatorios pactados por las partes. Teniendo en cuenta que la compradora no pagó el saldo del precio a partir de la letra Nro. 95, con vencimiento el 30 de febrero de 1997, es de advertirse que desde celebrado el contrato 30 de marzo de 1989 a febrero de 1997, han transcurrido aproximadamente ocho años (96 meses), periodo de tiempo que debía pagarse los intereses compensatorios pactados, es por ello que el monto de la cuota 95 ascendía a la suma de US\$ 1,046.65, en el que se incluía el capital US\$ 351.25, más los intereses anuales de 25% pactado por las partes, la cual también aparece explicitado en el escrito de subsanación a la demanda, donde el demandante indica que la letra 95, paga 95 meses de interés mensual de US\$ 7.32 (2.084%), que asciende a la suma de US\$ 695.40. En ese sentido, se verifica que las letras fueron llenadas de acuerdo a lo pactado en el contrato, no estando consignado dentro de ellas, los intereses moratorios.

NOVENO: Asimismo, la curadora procesal de la demandada cuestiona el pacto de intereses compensatorios, señalando que éste solo se genera cuando se trata de préstamos de dinero de acuerdo a lo regulado por el artículo 1242° del Código Civil, más no se aplica a un concepto de saldo deudor. Sobre este aspecto, debemos señalar que el referido numeral regula el interés convencional, atendiendo a su finalidad, estableciendo que es compensatorio por el uso del dinero o cualquier otro bien. Siendo que en el caso de autos, las partes pactaron el pago de un interés compensatorio por el hecho de uso del dinero que correspondía al saldo del precio por parte de la compradora, quien debía abonar el referido interés por el hecho de que el pago del precio se difirió en el tiempo, entendiéndose que en este diferimiento la compradora usaba el dinero que correspondía al precio y no lo hacía el vendedor, por ende se podía obligar al pago de un interés compensatorio; tanto más si los intereses



son frutos civiles que emergen de una relación jurídica como lo es el contrato de compra venta. De allí que es válido el pacto de interés compensatorio cuando el pago del precio es diferido en el tiempo.

DECIMO: Por otro lado, la curadora procesal cuestiona la tasa de interés pactada en el contrato, indicando que de acuerdo a lo regulado por el artículo 1243 del Código Civil, la tasa máxima de interés compensatorio y moratorio es fijado por el Banco Central de Reserva. La referida curadora indica que se ha incluido en las letras de cambio dos intereses y suman 50% anual. Esta última aseveración carece de base cierta, por cuanto, como se ha señalado líneas arriba, en la letras de cambio solo se ha incluido los intereses compensatorios pactados, no estando dentro de aquellos los intereses moratorios.

DECIMO PRIMERO: También la curadora procesal alega que se debe aplicar la tasa fijada por la Circular Nro. 041-1994-EF de fecha 20 de diciembre de 1994. Sobre este aspecto, la referida circular no tiene relación con el monto de la tasa de interés que fija el Banco Central de Reserva, dicha circular está relacionada a que *las tasas de interés de las operaciones activas y pasivas de las empresas y entidades del sistema financiero se expresen en términos efectivos anuales*.¹ De allí que no tiene asidero lo afirmado por la citada curadora. Asimismo, en cuanto a la tasa máxima de intereses éste debía corresponde a la fecha de celebrado el contrato, esto es, al 30 de marzo de 1989, no habiendo la parte demandada demostrado que el interés compensatorio anual pactado supere el límite que debía fijar el Banco Central de Reserva², careciendo de asidero lo afirmado en este extremo. Además, se advierte que la parte deudora del contrato ha estado cumpliendo con su obligación pactada hasta antes de la cuota Nro. 95. Por ende resulta desestimable este extremo de la contestación a la demanda.

DECIMO SEGUNDO: En atención a lo antes expuesto, se advierte que los demandados han incumplido con el pago de 24 letras de cambio que correspondían al saldo del precio pactado, más los intereses compensatorios. Haciendo la sumatoria de las 24 letras de cambio adjuntadas con la demanda, este nos arroja la suma total de US\$ 27,154.6 dólares americanos, que representan el saldo del precio pendiente de pago, más los intereses compensatorios. En ese sentido, los demandados deben abonar la suma antes mencionada al que debe seguir aplicándose el interés compensatorio, así como el interés moratorio pactado hasta la fecha de pago; siendo que este último debe computarse a partir del emplazamiento con la demanda a la compradora, en aplicación de lo regulado por el artículo 1334° del Código Civil; debiendo en ejecución de sentencia liquidarse.-

DECIMO TERCERO: En cuanto a los daños y perjuicios que reclama la parte demandante, de lo actuado se verifica que el demandante no ha demostrado los daños que reclama, pues no debe perderse de vista que en responsabilidad civil exige que los daños reclamados sean ciertos; siendo que en el caso que nos ocupa el daño lucro cesante que invoca no se encuentra sustentado con medio probatorio alguno, no basta con afirmar no haber dispuesto de su dinero. Asimismo, en cuando al daño moral que invoca, tampoco tiene sustento probatorio alguno, tanto más si no indica cómo es que

¹ <https://www.bcrp.gob.pe/docs/Transparencia/Normas-Legales/Circulares/1994/Circular-041-1994-BCRP.pdf>

² Según la publicación “Interés Legal: Forma de Cálculo y Análisis” de Esteban Avelino Sánchez, en [file:///C:/Users/Akary/Downloads/18880%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Akary/Downloads/18880%20(1).pdf). En un solo año, de septiembre de 1989 a agosto de 1990; mientras la inflación alcanzo el 12378%, la tasa de interés anualizada llego a 3298%...



se afectó moralmente. Por tanto, este extremo de la demanda resulta desestimable en virtud de lo regulado por el artículo 200° del Código Procesal Civil.

DECISION

Por las razones expuestas, Administrando Justicia a Nombre de la Nación: **FALLO** declarando **FUNDADA** en parte la demanda interpuesta por Roberto Ato Del Avellanal, en consecuencia: **ORDENO** que los demandados Sucesión Zoila Angélica Goicochea Bezada de Delgado de la Flor, Promes Export SA y Narda Castañeda Rincón Alegre, **CUMPLAN** con pagar al demandante la suma de US\$ 27,154.6 dólares americanos, más intereses compensatorios y moratorios que se liquidarán en ejecución de sentencia; **INFUNDADA** la propia demanda en cuanto a la pretensión de daños y perjuicios; notificándose.-