



## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

### Tercera Sala Civil

---

**EXPEDIENTE N° : 02699-2017-0-1601-JR-CI-05**  
**DEMANDANTE : EDGAR NEME VARGAS PULIDO**  
**DEMANDADO : ROGELIO QUITO CAMPOVERDE**  
**MATERIA : CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

#### **RESOLUCIÓN NÚMERO DIECISEIS**

Trujillo, once de marzo  
Del año dos mil veinte.-

**VISTA LA CAUSA** en Audiencia Pública, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, luego de producida la votación correspondiente, expide la siguiente **SENTENCIA DE VISTA**:

#### **I. ASUNTO:**

Viene en apelación a esta Sala la **SENTENCIA** contenida en la **resolución número DIEZ**, de fecha trece de noviembre del año dos mil diecinueve, obrante de folios 129 a 137, emitida por el Juez del Quinto Juzgado Civil de Trujillo, que resuelve: Declarar **INFUNDADA** la demanda interpuesta por **EDGAR NEME VARGAS PULIDO** sobre **CUMPLIMIENTO DE CONTRATO** contra **ROGELIO QUITO CAMPOVERDE**.

#### **II. ANTECEDENTES:**

**2.1.** Con fecha 14.07.2017, mediante escrito de folios 38 a 48, y subsanado por escrito de folios 57, el señor Edgar Neme Vargas Pulido interpone demanda de Cumplimiento de Contrato contra Rogelio Quito Campoverde, a fin de que este último cumpla con su obligación contractual de formalizar la venta, esto es el otorgamiento de la Minuta Y Escritura Pública que haga factible su registro correspondiente del inmueble consistente en el Lote de Terreno ubicado en el Sector Wichanza de 2.5 Has, Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, de conformidad con los propios términos consignados textualmente en la escritura pública de compraventa, de fecha 12 de abril del 2013, otorgado por ante el Notario de Trujillo, Manuel Anticona Aguilar.



**2.2.** Admitida a trámite la demanda, con fecha 01.12.2017, mediante escrito de folios 68 a 76, el emplazado Rogelio Quito Campoverde, contesta la demanda, solicitando que la misma sea declarada infundada en mérito a los argumentos que ahí sustenta, la cual es admitida a trámite.

**2.3.** Mediante Auto de Vista contenido en la resolución número ocho, de fecha 03.06.2019, de folios 111 a 117 (que obra en copia certificada) el Superior Jerárquico resolvió revocar la resolución número tres que resolvió declarar fundadas las excepciones de falta de agotamiento de legitimidad para obrar del demandante y por conclusión del proceso por conciliación, reformándola se declaró improcedente dichas excepciones, ordenándose continuar con la tramitación del proceso.

**2.4.** Es así que por resolución número ocho, de fecha 04.11.2019, se declara saneado el proceso. Y por resolución número nueve, de fecha 07.11.2019, se fijan los puntos controvertidos, se admiten y actúan los medios probatorios ofrecidos por las partes procesales y se ordena el juzgamiento anticipado del proceso.

**2.5.** Por último, se emite la sentencia contenida en la resolución número diez, de fecha 13.11.2019, de folios 129 a 137, que resuelve declarar infundada la demanda; resolución que es materia de apelación.

### **III. PRETENSIÓN IMPUGNATORIA:**

Mediante escrito obrante de folios 148 a 151, el demandante Edgar Neme Vargas Pulido, a través de su abogado, interpone recurso de apelación contra la citada resolución, solicitando que se declare nula y/o se revoque, argumentando principalmente que:

**3.1.** El A quo ha incurrido en un grave error de derecho al resolver declarar infundada la demanda, al considerar que dado que su patrocinado solo ha acreditado el pago de S/. 390,929.50 Soles, según sus propios cálculos por efecto cambiario de la moneda extranjera.

**3.2.** De conformidad con la Cláusula Segunda del contrato elevado a Escritura Pública N° 372, de fecha 13 de abril del 2013, por ante Notario Anticona Aguilar, su patrocinado no puede ser compelido por el A quo a cumplir previamente el pago íntegro y total de los S/. 550,000.00 Soles, previo al otorgamiento de la minuta y escritura pública, pues son prestaciones que se ejecutan simultáneamente por así estar convenido y ser así una garantía de seguridad para ambas partes, por lo que estaría contraviniendo el acuerdo establecido en el propio contrato del cual exige su cumplimiento.

**3.3.** En la parte final del Considerando Quinto el A quo cita al artículo 1220 del Código Civil, el que establece que se tiene por efectuado el pago solo



cuando se ha ejecutado íntegramente la prestación. Esta norma no es aplicable al caso por cuanto la oportunidad del pago del saldo es justamente con la formalización de la transferencia que es la pretensión en la presente causa, contraviniendo así la calidad de prestaciones recíprocas.

#### IV. **FUNDAMENTOS:**

La Sala absuelve el grado en base a los siguientes fundamentos:

#### **CONSIDERANDO:**

##### **4.1. Sobre la doble instancia y la apelación**

El derecho fundamental a la doble instancia proviene de nuestra Constitución, así el artículo 139. 6 expresa que entre los principios y derechos de la función jurisdiccional está el de la pluralidad de la instancia; mientras que legalmente este derecho está tipificado en el artículo X del Título Preliminar del Código Procesal Civil –en adelante CPC–, que establece lo siguiente: *“El proceso tiene dos instancias, salvo disposición legal distinta”*. Por otro lado, la jurisprudencia en sede nacional ha precisado que *“El derecho a la doble instancia consiste en la posibilidad que tiene el justiciable de poder recurrir de una decisión judicial, ante una autoridad judicial de mayor jerarquía y con facultades de dejar sin efecto lo originalmente dispuesto, tanto en la forma como en el fondo”*. Específicamente el artículo 364 del CPC prescribe que *“El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente”*.

El recurso de apelación se rige por dos principios elementales: **1)** el principio de ***prohibición de la reforma en perjuicio*** (artículo 370 CPC), que implica que el órgano superior jerárquico no puede modificar la resolución impugnada en perjuicio del apelante, es decir solo debe limitarse a confirmar o mejorar la situación del recurrente, pero no empeorarla, y **2)** el principio de ***limitación recursal*** (tanto se devuelve, cuanto se apela), significa que el superior jerárquico sólo debe pronunciarse por lo que es materia de apelación, que garantiza una motivación congruente al emitir pronunciamiento sobre aquellas pretensiones o agravios invocados por el impugnante en su recurso.

##### **4.2. Sobre la Tutela Jurisdiccional Efectiva**

El derecho a la Tutela Jurisdiccional efectiva, es uno de los derechos fundamentales y/o constitucionales que tiene todo *sujeto de derecho* (persona natural, persona jurídica, concebido, patrimonio autónomo, entes



no personales, etc., pudiendo tener estos la situación jurídica de demandante o demandado, o de *tercero interviniente* según el caso) al momento de recurrir al órgano jurisdiccional (Juez en representación del Estado) a fin de que se le imparta justicia, existiendo garantías mínimas para todos los sujetos de derecho que hagan uso o requieran de la intervención del Estado para la solución de su conflicto de intereses o incertidumbre jurídica; *utilizando para ello el proceso como instrumento de tutela del derecho sustancial de los mismos. El derecho a la tutela Jurisdiccional efectiva no comprende necesariamente obtener una decisión judicial acorde con las pretensiones formuladas por el sujeto de derecho que lo solicita o peticiona, sino más bien la atribución que tiene el juez a dictar una resolución conforme a derecho y siempre que se cumplan los requisitos procesales mínimos para ello; es decir, este derecho supone obtener una decisión judicial sobre las pretensiones deducidas por el actor ante el órgano jurisdiccional respectivo, siempre que se utilicen las vías procesales adecuadas, pero no necesariamente tal decisión es la solicitada por el actor; ya que la misma puede ser favorable o desfavorable a las pretensiones ejercidas.*

#### **4.3. Sobre el Cumplimiento de Contrato**

Para empezar, debemos señalar que, tres elementos definen el concepto de contrato: en primer lugar, ser un convenio entre dos o más personas; en segundo lugar, ser fuente de obligaciones patrimoniales; y, tercer lugar, ser causa de una relación patrimonial. Asimismo, el artículo 1351 del Código Civil lo define como el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos, constituyendo presunción *jure et de jure* que la forma que las partes convienen en adoptar anticipadamente y por escrito es requisito para la validez del acto, bajo sanción de nulidad, así lo dispone el artículo 1411 de la citada norma.

Por otra parte, el Código Civil en su artículo 1426 positiviza la excepción de incumplimiento contractual o también denominada excepción de contrato no cumplido o *exceptio non adimpleti contractus*, la misma que puede ser utilizada en los contratos bilaterales con prestaciones recíprocas como un medio de defensa que tienen las partes para compeler a la otra a que **cumpla con su obligación** o para eximirse de cumplir la prestación que le corresponde. Para el caso del incumplimiento de la obligación, su artículo 1428 faculta a la parte perjudicada a solicitar su cumplimiento o la resolución del contrato.

#### **4.4. Del caso bajo análisis:**



**4.4.1.** Dando respuesta a los argumentos impugnatorios y revisados los actuados, se puede advertir que, del Testimonio de Escritura Pública de Compraventa de fecha 12 de abril del 2013, de folios 2 a 3, celebrado entre Rogelio Quito Campoverde (vendedor) y Edgar Neme Vargas Pulido (comprador), respecto del terreno ubicado en el Sector Wichanza de 2.5 Has, Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo y Departamento de La Libertad, en su Cláusula Segunda se señala expresamente que:

“EL VENDEDOR POR EL PRESENTE DOCUMENTO CEDE EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA EL TERRENO DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRECEDENTE, A FAVOR DEL COMPRADOR, POR EL PRECIO DE S/. 700,000.00 (SETECIENTOS MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES), EL MISMO QUE SERÁ CANCELADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

1. LA SUMA DE S/.150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL Y 00/100 SOLES) A LA FIRMA DEL PRESENTE DOCUMENTO MEDIANTE DEPÓSITO BANCARIO A FAVOR DEL VENDEDOR.
2. EL SALDO DE S/. 550,000.00 (QUINIENTOS CINCUENTA MIL Y 00/100 SOLES) SERÁ CANCELADO UNA VEZ EL VENDEDOR HAYA **REGULARIZADO SU TITULARIDAD REGISTRAL** OTORGÁNDOLE TANTO MINUTA Y ESCRITURA PÚBLICA QUE FORMALICE LA PRESENTE VENTA”. (El subrayado es nuestro)

**4.4.2.** Es decir, la totalidad del pago por la compraventa realizada, se encuentra bajo una condición, esto es, que el vendedor Rogelio Quito Campoverde, cumpla con regularizar su titularidad registral, siendo que antes de celebrar el contrato en mención, la referida persona solo contaba con un título de posesión emitida por la Comunidad Campesina de Huanchaco, tal y como así lo precisa la Cláusula Primera del documento aludido.

**4.4.3.** Ahora bien, posterior a ello, el demandado Rogelio Quito Campoverde en virtud de un procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, ha adquirido **la propiedad** del inmueble ubicado en el Predio Valle Moche Sector Valdivia – Huanchaco (se trata del mismo bien sublitis), conforme así se observa de la Copia Literal de la Partida N° 11297355 del Registro de Predios de la Zona Registral V – Sede Trujillo, de folios 15; es decir, dicha parte habría cumplido con la condición antes establecida, como es la regularización de su titularidad registral. Por otro lado, el demandante Edgar Neme Vargas Pulido reconoce (en su escrito de apelación) que de los S/. 550,000.00 (QUINIENTOS CINCUENTA MIL Y 00/100 SOLES), ha cancelado casi el 100% del pago del saldo (no la totalidad), lo cual se corrobora con los depósitos obrantes en autos y que han sido anexados a la demanda; es decir, su parte no ha cumplido con lo acordado.

**4.4.4.** Siendo esto así, y ante la falta de cumplimiento de una de las partes, no se podría exigir el cumplimiento de una obligación contractual, más aún si se trata de un contrato con prestaciones recíprocas; empero, la otra parte sí podría solicitar la **resolución del contrato** por incumplimiento, siendo este un remedio previsto por el ordenamiento jurídico para hacer frente a determinadas patologías que se presentan durante la ejecución del contrato con atribuciones patrimoniales recíprocas; lo cual en el caso de



autos, se ha materializado mediante Carta Notarial de folios 29 a 30, dirigido a la persona de Edgar Neme Vargas Pulido, en la cual don Rogelio Quito Campoverde, expresa su decisión de dar por resuelto el contrato de compraventa en mención, por no haberse cumplido con el pago del saldo acordado, pese a que este último ya habría regularizado su titularidad registral.

**4.4.5.** Abona a lo expuesto, el hecho que, si bien el **Acta de Conciliación N° 49-2017**, de fecha 27 de febrero del 2017, de folios 63 a 64, ha sido suscrita por Rogelio Quito Campoverde y por la empresa Grupo Vargas Negocios Amazonicos SAC (representada por Edgar Neme Vargas Pulido), en el cual por acuerdo de ambas partes, se decide que el señor Rogelio Quito Campoverde *cede en venta* el Predio denominado Valle Moche Sector Valdivia – Huanchaco, a favor de la empresa Grupo Vargas Negocios Amazonicos SAC, por la suma de US\$. 850.000.00 (OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS). También lo es que, como antecedente existen otras **dos actas de conciliación**, estas son la N° 31-2017, de fecha 03 de febrero del 2017 y la N° 48-2017, de fecha 27 de febrero del 2017, siendo que en la primera el señor Rogelio Quito Campoverde *cede en derecho preferente de venta* a favor de Edgar Neme Vargas Pulido, respecto del bien citado; mientras que en la segunda se deja sin efecto la primera acta.

**4.4.6.** Bajo ese contexto, queda evidenciado que lo real y concreto es que el deseo de ambas partes, era que el bien sea transferido a favor del recurrente Edgar Neme Vargas Pulido; sin embargo, por razones ajenas no se pudo finiquitar la compraventa. De tal modo que, habiéndose acordado dicha compraventa mediante las actas de conciliación antes indicadas, la escritura pública de compraventa, de fecha 12 de abril del 2013, que ha servido de sustento para la presente demanda, no tendría razón de ser; máxime, si el demandante mediante carta notarial ha resuelto el referido contrato

**4.4.7.** En cuanto a la pretensión accesoria referida a la indemnización por daños y perjuicios, no es materia de análisis, puesto que no ha sido considerado en los argumentos impugnatorios, por lo que en virtud del principio *tantum devolutum quantum appellatum*, este Colegiado sólo debe pronunciarse por lo que es materia de apelación.

#### **4.5. Conclusión:**

Bajo las consideraciones anotadas, colegimos que los argumentos de apelación formulados por el demandante, no han logrado desvirtuar las consideraciones del Juez de primera instancia para dictar la resolución apelada; por lo tanto, de acuerdo con el ordenamiento jurídico, lo actuado en el proceso, y luego de cumplido nuestro deber de revisión impuesto por el recurso de apelación, este Colegiado procede a **confirmar** la resolución



venida en grado, pero, **por los fundamentos expuestos en la presente resolución.**

**V. PARTE RESOLUTIVA:**

La Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, impartiendo justicia a nombre de la Nación, y de conformidad con los fundamentos fácticos y jurídicos invocados, **RESUELVE:**

**CONFIRMAR** la **SENTENCIA** contenida en la **resolución número DIEZ**, de fecha trece de noviembre del año dos mil diecinueve, obrante de folios 129 a 137, emitida por el Juez del Quinto Juzgado Civil de Trujillo, que resuelve: Declarar **INFUNDADA** la demanda interpuesta por **EDGAR NEME VARGAS PULIDO** sobre **CUMPLIMIENTO DE CONTRATO** contra **ROGELIO QUITO CAMPOVERDE**.

**HÁGASE** saber a los justiciables y **DEVUÉLVASE** al Juzgado de Origen para los fines consiguientes. **AVOCÁNDOSE** al conocimiento del presente proceso al señor Juez Superior Supernumerario Carlos Edwin Villanueva Villanueva, por licencia del señor Juez Superior Titular doctor Rolando Augusto Acosta Sánchez. **PONENTE:** *Jueza Superior Titular doctora María Elena Alcántara Ramírez.-*

**S.S.**

TEJEDA ZAVALA

**ALCÁNTARA RAMÍREZ**

VILLANUEVA VILLANUEVA