



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
TERCERA SALA CIVIL**

Expediente N°00687-2018-0-1801-JR-CI-33

**Demandante : Luis Alberto Aliaga Carrasco
Dora Alicia López Lazo**
**Demandada : Autoridad Autónoma del Sistema Eléctrico de Transporte
Masivo de Lima y Callao - ATTE del Ministerio de
Transportes y Comunicaciones**
Materia : Cumplimiento de Contrato e Indemnización

Resolución N°07

Lima, veintiocho de junio
de dos mil veintiuno. -

VISTOS; Interviniendo como Ponente la Señora Jueza Superior **Romero Zumaeta**, con la votación en la fecha, se emite la siguiente resolución.

MATERIA DEL RECURSO:

Es materia de grado la resolución número 06 (sentencia) de fecha 24 de febrero de 2020, obrante de fojas 134 a 141, que declara **fundada** en parte la demanda interpuesta por Luis Alberto Aliaga Carrasco y Dora Alicia López Lazo contra Autoridad Autónoma del Sistema Eléctrico de Transporte Masivo de Lima y Callao - ATTE, en el extremo que solicita cumplimiento de contrato; en consecuencia, cumpla la entidad demandada en el termino de 30 días hábiles de notificada con los términos de la Clausula Novena de la Transacción de Transferencia de Derechos y Acciones de Propiedad Inmueble de fecha 10 de julio de 2012; sin costas ni costos, e **infundada** la demanda en el extremo que solicita indemnización por daños y perjuicios derivados de responsabilidad contractual en los conceptos de daño emergente y daño moral.

FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El Procurador Público del **Ministerio de Transportes y Comunicaciones** en su escrito de fecha 09 de marzo de 2020 **precisa como agravios:**



1.1.-) El A-quo no ha tenido en cuenta que la AATE ha intentado inscribir actos rogados de independización y adquisición de dominio a través del título N°2016- 327388, el mismo que fue tachado por la entidad registral.

1.2.-) Tampoco se ha tomado en cuenta que la AATE a fin de asegurar el derecho de vía del tramo 2 de la línea 1, no solamente ha adquirido acciones y derechos de un propietario, sino el impacto es varios predios comprendidos a lo largo del tramo, por lo que los actos registrales de estos son disímiles y luego de las constataciones de campo, los metrados nominales (en registros) no guardan correspondencia exacta con los metrados reales.

1.3.-) La no inscripción no responde a una inacción, sino para perfeccionar dichos actos intervienen otros actores como la oficina de catastro y registros públicos quienes también son respetuosos del principio de legalidad.

2.-) Don Luis Alberto Aliaga Carrasco en su escrito obrante de fojas 155 a 159, subsanado a fojas 163, alega como fundamentos:

2.1.-) No se ha tenido en cuenta que la falta de obligación contractual se ha debido a la negligencia de la demandada, al no cumplir con el saneamiento registral del inmueble a pesar de habersele otorgado poderes de representación en el mismo instrumento contractual cuestionado, resultando evidente que la demandada no ha ejecutado las obligaciones, por consiguiente se encuentra sujeta a la indemnización por daños y perjuicios en los términos establecidos en el artículo 1321 del Código Civil, no habiendo realizado el juzgado una adecuada motivación en atención a los hechos, a la fijación del segundo punto controvertido y a lo resuelto mediante la pretensión principal, por lo que el extremo de la sentencia apelada deviene en nula.

2.2.-) Respecto al daño emergente, si bien es cierto los comprobantes de pago del impuesto predial y arbitrios del inmueble en copropiedad no fueron presentados oportunamente con la demanda, también es verdad que el impuesto predial se encuentra cancelado conforme se acredita con los cuatro comprobantes de pago por los importes de S/. 1,841.68 y S/. 845.40 pagados el 12 de julio de 2016, así como el comprobante de pago por S/.644.46 pagado el 10 de junio de 2019.



2.3.-) La falta de saneamiento registral del inmueble les impide realizar cualquier trámite administrativo de lotización, habilitación urbana, así como venta, alquiler por el menoscabo de su valor con un precio competitivo en el mercado inmobiliario al no contar con la independización, hechos que no han sido analizados ni valorados en su real dimensión.

2.4.-) En cuanto al daño moral no se ha tenido en cuenta que este afecta los sentimientos y valores de la persona, y que es difícil probarlo y dada la particular naturaleza de éste debe ser presumido; no obstante, el sólo incumplimiento de saneamiento registral del inmueble en copropiedad por parte de la demandada que a la fecha transcurre casi 8 años, afecto sus sentimientos emocionales y valores de los demandantes.

ANTECEDENTES.

1.- Demanda.

Por escrito de fecha 18 de enero de 2018, que obra de fojas 49 a 57 Luis Alberto Aliaga Carrasco y Dora Alicia López Lazo interponen demanda de cumplimiento de contrato e indemnización contra la Autoridad Autónoma del Sistema Eléctrico de Transporte Masivo de Lima y Callao - ATTE del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, a fin de cumpla con las siguientes pretensiones:

Pretensión Principal: Cumpla con la Cláusula Novena del Contrato de Transacción de Transferencia de Derechos y Acciones de Propiedad de Inmueble elevado a Escritura Pública el 10 de julio de 2012, ante el Notario Público Dr. Marco Antonio Becerra Sosaya, esto es, con el Saneamiento Registral del Sub Lote 4 ubicado con frente al Jirón Rivera y Dávalos N°315, distrito El Agustino, provincia y departamento de Lima, inscrita en la partida N°12614840 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

Pretensión Accesorio: El pago de S/.100,000 por concepto de indemnización por daños y perjuicios - responsabilidad civil contractual, por incumplimiento de la Cláusula Novena del Contrato de Transacción de Transferencia de Derechos y Acciones de Propiedad de Inmueble elevado a Escritura Pública el 10 de julio de 2012, ante el Notario Público Dr. Marco Antonio Becerra Sosaya, más interese legales, costas y costos del proceso.

2.- Fundamentos de la demanda:

Señalan como fundamentos fácticos de la demanda que, por Contrato de Transacción de Transferencia de derechos y acciones de Propiedad de Inmueble elevado a Escritura Pública el 10 de julio de 2012, ante el Notario Público Dr. Marco Antonio Becerra Sosaya, transfirieron el 33.21% de derechos y acciones equivalente a un área de 1,502.22 m² a favor de la demandada respecto al inmueble ubicado con frente al Jirón Rivera y



Dávalos N° 315, Sub Lote 4, distrito El Agustino, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 12614840 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, dicha transferencia la realizaron al haberse afectado parte de su propiedad para la ejecución de las vías del tren eléctrico - Línea 1, Tramo 2 (Avenida Grau a San Juan de Lurigancho). En la Cláusula Novena, se estableció que: *"La AATE se encargará de realizar el saneamiento registral y si fuere el caso recurriendo conforme a la Ley 26512, Ley que declara de necesidad y utilidad pública el Saneamiento Legal de los inmuebles de los sectores de Educación y Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción y sus respectivas modificaciones"*, asimismo en la cláusula décima consta que: "Los afectados otorgan poder (...) a fin que en forma personal o indistintamente, cualquiera de ellos, puedan suscribir todo tipo de documentos públicos y privados con el objeto de materializar las independizaciones y las divisiones y particiones necesarias conjuntamente con los titulares registrales(...)". Señalan además que, en la cláusula novena del contrato consta que la demandada se comprometió a realizar el Saneamiento Registral del inmueble materia de litis, esto es, con realizar las independizaciones, divisiones y particiones necesarias a efectos de poner fin al estado de copropiedad; sin embargo, a la fecha ha transcurrido 5 años, y pese a sus requerimientos no han cumplido con el compromiso pactado.

Respecto a la indemnización por daños y perjuicios, señalan que la obligación asumida por la demandada y no cumplida hasta la fecha nace de un contrato válido, la falta de cumplimiento de la prestación (cláusula novena) les viene ocasionando perjuicios, como el pago del impuesto predial al no haberse realizado la división y partición e independización del terreno, por lo que la Municipalidad les viene acotando recibos de pago de impuesto predial y arbitrios por construcciones existentes que no les corresponden. Refieren que, la Municipalidad de El Agustino mediante Carta N° 231-2016-SGCH-GDU-MEAG de fecha 23 de mayo de 2016, en respuesta a su reclamo sobre construcciones existentes en su propiedad les sugirió que efectúen la independización y/o división y partición del lote en mención, para que se pueda considerar como área determinada (m²) y no se considere por porcentajes, lo que acredita que la falta de cumplimiento de la cláusula novena del contrato les viene ocasionando perjuicios. El daño emergente, se manifiesta al tener que afrontar el pago de impuesto predial y arbitrios, año a año, por construcciones existentes que no les corresponden y no poder levantarla por la existencia del estado de copropiedad, tampoco se puede realizar ningún trámite administrativo de lotización o habilitación urbana, por no contar con un área determinada, perjuicio que estiman en S/.70,000; en cuanto al daño moral, éste se traduce en el dolor, sufrimiento, angustia por la falta de cumplimiento de la prestación y al no ser atendido durante tantos años, estiman el daño en S/. 30,000.

3.- Auto admisorio.

Por resolución número 01, de fecha 08 de marzo de 2018, obrante a fojas 58, se admitió a trámite la demanda de cumplimiento de contrato y en acumulación alternativa la de indemnización, corriéndose traslado a la parte demandada para que contesten la demanda.

4.- Contestación de demanda.



El Procurador Público del Ministerio de Transportes y Comunicaciones mediante escrito de fecha 06 de julio de 2018, obrante de fojas 94 a 102, contestó la demanda negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, señala que con fecha 11 de abril de 2011 el Ministerio de Transportes y Comunicaciones celebró el contrato de concesión con un consorcio conformado por Graña y Montero y Ferrovías para la explotación de la operación de la Línea 1, en sus tramos 1 y 2 (Villa El Salvador - San Juan de Lurigancho), en ese orden de ideas el 13 de junio de 2011 fue adjudicada la buena pro de la licitación pública para la elaboración del expediente técnico y ejecución de obras de infraestructura de la Línea 1, tramo 2 (Avenida Grau - San Juan de Lurigancho). La AATE fue empoderada a través de la Ley 27628 para que gestione, materialice y formalice las adquisiciones de las áreas afectadas con el derecho de vía. Por RM 059-2012-MTC/02 fue aprobada la valuación comercial de los predios afectados por el proyecto construcción de la extensión del sistema eléctrico de transporte masivo de Lima y Callao. Con fecha 10 de julio de 2012, la AATE suscribió con los ahora demandantes una Escritura pública de "Transacción de Transferencia de Derechos y Acciones de Propiedad Inmueble" con la finalidad que éstos transfieran en propiedad - al Estado - el 33.21% de los derechos y acciones que ostentan sobre el inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° 12614840 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima a cambio de S/. 254,065.29 que les fue cancelado a la suscripción de la Escritura Pública. Finalmente, con fecha 31 de mayo de 2018, la Procuraduría Pública del Ministerio de Transportes y Comunicaciones remitió el Oficio N° 2581-2018-MTC/07 por medio del cual solicitó la elaboración de un informe que contribuya a una correcta defensa del Estado. Refiere que, se debe tener en cuenta que en el contrato se ha contemplado una cláusula arbitral, en consecuencia, el justiciable no ha respetado el acuerdo que las controversias no se ventilarían en el Poder Judicial, sino a través del fuero arbitral, por lo tanto, debe archivarse la causa por falta de competencia. Debe tenerse en cuenta que la AATE ha intentado inscribir los actos rogados de independización y adquisición de dominio a través del título N° 2016-327388, el mismo que devino en observado y luego tachado, por parte del Registrador de Propiedad Inmueble. La AATE es la principal interesada en cumplir con sus obligaciones contractuales, pero debe quedar claro que la no inscripción de los actos de saneamiento no responde a una inacción, sino que para perfeccionar dichos actos intervienen otros actores como la oficina de catastro y registros públicos. Finalmente señala que en sus archivos hay registros de visitas (año 2018) de las personas con quienes celebraron contratos de esa envergadura y que también no han podido ser inscritos por las razones expuestas.

5.- Saneamiento procesal.

Mediante resolución número 02, de fecha 17 de setiembre de 2018, obrante a fojas 103, se declaró saneado el proceso, y por consiguiente la existencia de una relación jurídica procesal válida.

6.- Fijación de puntos controvertidos.

Por resolución número 03, de fecha 25 de abril de 2019, se fijaron los siguientes puntos controvertidos:



PRETENSIÓN PRINCIPAL: *Determinar si corresponde declarar que se cumpla con la cláusula novena del contrato de transacción de derechos y acciones de propiedad de inmueble elevada a Escritura Pública el 10/07/2012, esto es el Saneamiento Registral del sub Lote 4 ubicado con frente al Jr. Rivera y Dávalos N° 12614840 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.*

PRETENSIÓN ACCESORIA: *Determinar que se indemnice por daños y perjuicios por responsabilidad civil contractual, por el incumplimiento de la Cláusula Novena de contrato de Transacción de Transferencia de derechos y acciones de propiedad inmueble señalado anteriormente.*

Asimismo, se declaró el juzgamiento anticipado del proceso.

7.- Sentencia de primera instancia.

Por resolución número 06 (sentencia) de fecha 24 de febrero de 2020, obrante de fojas 134 a 141, se declaró **Fundada** en parte la demanda interpuesta por Luis Alberto Aliaga Carrasco y Dora Alicia López Lazo contra Autoridad Autónoma del Sistema Eléctrico de Transporte Masivo de Lima y Callao - ATTE, en el extremo que solicita cumplimiento de contrato; en consecuencia cumpla la entidad demandada en el término de 30 días hábiles de notificada con los términos de la Cláusula Novena de la Transacción de Transferencia de Derechos y Acciones de Propiedad Inmueble de fecha 10 de julio de 2012; sin costas ni costos, e **Infundada** la demanda en el extremo que solicita indemnización por daños y perjuicios derivados de responsabilidad contractual en los conceptos de daño emergente y daño moral.

CONSIDERANDOS.

Primero:

Al respecto, corresponde al Colegiado determinar si a la parte demandante le asiste el derecho a solicitar el cumplimiento de la Cláusula Novena (Saneamiento Registral del Sub Lote 4 ubicado con frente al Jirón Rivera y Dávalos N° 315, distrito El Agustino, inscrito en la partida N° 12614840 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima) del Contrato de Transacción de Transferencia de Derechos y Acciones de Propiedad de Inmueble elevado a Escritura Pública el 10 de julio de 2012, ante el Notario Público Dr. Marco Antonio Becerra Sosaya, y se le pague S/.100,000 por concepto de indemnización por daños y perjuicios por incumplimiento de contrato y pronunciarse respecto a los agravios deducidos en los recursos de apelación tanto de la parte demandante como de la demandada.

Segundo:



En el texto del artículo 1361 del Código Civil se establece:

"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".

Asimismo, el artículo 1362 del Código acotado, concordado con el artículo 168 del mismo cuerpo legal, exigen que:

"Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.

Tercero:

De los actuados se advierte:

3.1.-) Partida N° 12614840¹, Registro de Propiedad Inmueble, Rubro: Títulos de Dominio, Asiento C00003 en la que se consigna que: "La sociedad conyugal conformada por **Luis Alberto Aliaga Carrasco** (D.N.I. 20010844) y **Dora Alicia López Lazo** (D.N.I. 20009525), han adquirido el 81.912718% de acciones y derechos que sobre el inmueble inscrito en esta Partida correspondían a la sociedad conyugal conformada por José Luis Reyes Escalante y Blanca Rosa Romero Portal, por el precio cancelado de US\$ 73,256.77 dólares americanos. Por Escritura Pública del 23/01/2011 y Escritura Pública Aclaratoria del 26/12/2006 otorgadas ante el Notario Público de Lima Juan Belfor Zarate del Pino.

3.2.-) Testimonio de Transacción de Derechos y Acciones de Propiedad Inmueble de fecha 10 de julio de 2012²; mediante la cual y Luis Alberto Aliaga Carrasco y Dora Alicia López Lazo transfieren jurídicamente a favor de Autoridad Autónoma del Sistema Eléctrico de Transporte Masivo de Lima y Callao - ATTE (ahora demandada) el 31.21% de los derechos y acciones que le corresponden del predio inscrito en la partida N° 12614840 del Registro de Predios de Lima, porcentajes que corresponden a los 1,502.22 m²; por la suma de S/ 254,065.29.

3.3.-) Carta remitida por el codemandante Luis Alberto Aliaga Carrasco, recepcionada por con la Autoridad Autónoma del Sistema Eléctrico de Transporte Masivo de Lima y Callao - ATTE el 17 de febrero de 2015³, a fin que demandada informe sobre el trámite de división y partición e independización del área afectada y transferida en porcentajes a su favor, así como les otorguen copia certificada del impuesto predial y arbitrios de los años 2013 a 2015.

Cuarto:

¹ Fojas 15

² Fojas 3 / 10

³ Fojas 23/24



De la Cláusula Novena y Décima del Testimonio de Transacción de Derechos y Acciones de Propiedad Inmueble de fecha 10 de julio de 2012⁴; se advierte lo siguiente:

"CLAUSULA NOVENA:

La AATE se encargará de realizar el Saneamiento registral, y si fuera el caso recurriendo conforme a la ley N° 26512 ley que declara de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad de los sectores de educación y transportes, comunicaciones, vivienda y construcción y sus respectivas modificatorias"

CLAUSULA DÉCIMA:

Por el presente instrumento los afectados otorgan poder a los señores (...) a fin de que personal e indistintamente cualquiera de ellos, puedan suscribir todo tipo de documentos públicos y privados con el objeto de materializar las independizaciones y las divisiones y particiones necesarias, conjuntamente con los titulares registrales de los predios inscritos en las Partidas Registrales 12614840 del registro de predios de Lima".

Quinto:

En este entendido, absolviendo los agravios de la parte demandada, en el extremo que se declaró fundada en parte la demanda de cumplimiento de contrato (Cláusula Novena de la Transacción de Transferencia de Derechos y Acciones de Propiedad Inmueble) de fecha 10 de julio de 2012; en relación al señalado en los puntos 1.1.-), 1.2.-) y 1.3.-) ambas partes se obligaron mediante el referido contrato, por un lado afectar los 33.21% derechos y acciones del inmueble de los demandantes que corresponden al predio inscrito en la Partida Registral N°12614840 (un área de 1,502.22 m²), por el otro lado, a pagar la afectación en la suma de S/. 254,065.29 nuevos soles y comprometiéndose al saneamiento registral mediante la cláusula novena que ahora se demanda el cumplimiento; e incluso señala en el mismo contrato que se ha recurrir a la Ley 26512, Ley que declaran de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad de los Sectores Educación y Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción; motivo por el cual, no se justifica de modo alguno que la actora, alegue que solo *"haya intentado inscribir actos la independización y adquisición de dominio a través del título N°2016- 327388, el mismo que fue tachado por la entidad registral"*; y si bien ha adjuntado la *"Anotación de Tacha"* con fecha de presentación 08 de junio del 2015⁵, ésta fue tachada por caducidad por Registros Públicos por no haber cancelado la totalidad de los derechos registrales; por otro lado, adjunta las *"Esquelas de Observación de la Propiedad Inmueble"* de fecha de presentación 31 de marzo del 2016,⁶ en las cuales se le hace una serie de observaciones con respecto a las áreas de los predios, a los planos que no estarían adecuados a sus antecedentes registrales, entre otros; de los cuales se prueba que,

⁴ Fojas 3 / 10

⁵ folios 91 y 92

⁶ Folios 77 a 81



desde aquellas fechas que se indican en los documentos tachados y observados la demandada no habría realizado los actos necesarios para dar cumplimiento a la cláusula novena del contrato, con lo cual se acredita su incumplimiento.

Sexto:

Que, respecto a que la demandada alega que habría adquirido acciones y derechos de varios predios comprendidos a lo largo del tramo afectado, por lo que los actos registrales de estos son disímiles, y que la no inscripción no correspondería a una inacción, sino que para perfeccionar dichos actos intervienen otros actores como la oficina de catastro y registros públicos; ello no enerva la obligatoriedad del demandado en el cumplimiento de la cláusula novena de realizar el saneamiento registral, máxime si en la referida cláusula se ha hecho referencia a que se recurra a la Ley 26512, la cual declara de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad de los Sectores Educación y Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, y que en ella no solo se le autoriza para que proceda al saneamiento legal de los bienes inmuebles de propiedad del Estado asignados a dichos Ministerios y demás inmuebles sean adquiridos, donados, construidos, ampliados y/o rehabilitados por instituciones públicas y/o privadas, de acuerdo a lo dispuesto por la presente Ley.

Séptimo:

Asimismo, del artículo 3 de la referida ley se ha señalado que las Oficinas Registrales Desconcentradas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos procederán a inscribir en los Registros de la Propiedad Inmueble, los terrenos, edificaciones, construcciones e inmuebles en general de propiedad del Estado asignados a la demandada, en el plazo máximo de diez días hábiles de presentada la solicitud, bajo responsabilidad; que además en su artículo siguiente, artículo 4, indica qué documentos deberían presentar, como lo son: una Memoria Descriptiva, Plano de Ubicación y Declaración Jurada que los inmuebles que pretenden registrar en los Registros de la Propiedad Inmueble no son materia de procedimientos judiciales; e incluso en forma específica indica, que debe adjuntarse: Para la inscripción de declaratoria o constatación de fábrica una memoria descriptiva del terreno y de las construcciones indicándose el material de construcción utilizado y la distribución de la fábrica, a la que se acompañarán los planos de arquitectura suscritos por un profesional autorizado para tal efecto; en el caso de terrenos y/o locales donados por terceros afectados o entregados como aporte reglamentario por las urbanizaciones deberá adjuntarse, además de los documentos señalados en el inciso precedente, el documento en el que conste la donación y afectación o entrega como aporte del inmueble a favor del Estado y la aceptación por parte de éste; y una memoria descriptiva y del plano de ubicación será presentada a la Municipalidad correspondiente para ser incorporado a su plano catastral.

De lo que se advierte, que la demandada no puede alegar desconocimiento alguno sobre qué documentos debía presentar para el saneamiento registral e incluso tenía la opción de registrar los inmuebles que se adjudican en forma provisional, la misma que transcurrido el plazo de 30 días que indica la Ley, se convertiría, en definitiva.



Octavo:

Que, siendo así, se corrobora que la demandada no ha cumplido con el saneamiento pactado, a pesar que la Ley mencionada regulaba cómo debía la demandada cumplir con el referido saneamiento registral de inmuebles, de lo cual se advierte, además, que la demandada no ha actuado con la diligencia ordinaria requerida, por lo que estando a las consideraciones expuestas, éste extremo de la resolución apelada debe ser confirmada.

Noveno:

Respecto a la indemnización por daños y perjuicios, es preciso señalar que la parte demandante ha solicitado como pretensión accesoria el pago de S/.100,000 por dicho concepto (daño emergente y daño moral) atribuyéndole a la parte demandada el incumplimiento de la Cláusula Novena del Contrato de Transacción de Transferencia de Derechos y Acciones de Propiedad de Inmueble elevado a Escritura Pública el 10 de julio de 2012, señalando que les viene ocasionando perjuicios, *como el pago del impuesto predial al no haberse realizado la división y partición e independización del terreno. Precisan que el daño emergente se manifiesta al tener que afrontar el pago de impuesto predial y arbitrios año a año por construcciones que no les corresponden y no pueden levantarlas por la existencia del estado de copropiedad, tampoco pueden realizar ningún trámite administrativo de lotización o habilitación urbana, por no contar con un área determinada,* perjuicio que estiman en S/.70,000 soles; en cuanto al daño moral señalan que éste se traduce en el dolor, sufrimiento, angustia por la falta de cumplimiento de la prestación y al no ser atendido durante tantos años, lo estiman en S/. 30,000 soles.

Décimo:

Probado el incumplimiento o la inejecución de la obligación contenida en la cláusula novena del contrato, se ha de verificar si corresponde la obligación de indemnizar por daños causados en virtud al incumplimiento asumido mediante la presente relación contractual, conforme ha quedado establecido:

“Segundo. [La] responsabilidad contractual es aquélla que deriva de un contrato celebrado entre las partes, donde uno de los intervinientes produce daño por dolo, al no cumplir con la prestación a su cargo o por culpa por la inejecución de la obligación, por su cumplimiento parcial, tardío o defectuosos, la cual debe ser indemnizada. Tercero. [En] la responsabilidad contractual las partes involucradas en el daño, causante y víctima, han tenido un trato previo, o sea se han vinculado voluntariamente y han buscado en común ciertos propósitos, su reunión no es casual o accidental y, esta reunión se ha producido en torno a obtener un cierto resultado”⁷.

⁷ Casación N.º 1382-2000-Callao, de 17-08-2002, de la Sala Civil Transitoria



En este contexto, corresponde al Colegiado determinar si a los demandantes les asiste el derecho que se les indemnice y pronunciarse respecto a los agravios esgrimidos en el recurso de apelación.

Undécimo:

Que, el presente debate se enmarca en el régimen de responsabilidad civil contractual de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1321 del Código Civil:

*“Queda sujeto a la indemnización de daños y perjuicios quien no ejecuta sus obligaciones por **dolo, culpa inexcusable o culpa leve.***

*El resarcimiento por la inejecución de la obligación o por su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso, **comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante, en cuanto sean consecuencia inmediata y directa de tal inejecución.***

Si la inejecución o el cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de la obligación, obedecieran a culpa leve, el resarcimiento se limita al daño que podía preverse al tiempo en que ella fue contraída”.

Es así que, en un supuesto de responsabilidad se debe probar el evento dañoso, el nexo causal y el criterio de atribución; en cuanto al *daño este debe ser cierto e injusto*. El nexo causal, se debe verificar la relación causa - efecto que existe entre la conducta que se reprocha y el resultado dañino y el criterio de imputación, que puede ser dolo, culpa inexcusable y culpa leve.

Duodécimo:

Que, además debe tenerse en cuenta, que si concurren los presupuestos para su configuración, pues se ha probado la existencia del incumplimiento de una obligación nacida del Contrato de Transacción de Transferencia de Derechos y Acciones de Propiedad de Inmueble, elevado a Escritura Pública el 10 de julio de 2012, referida a la cláusula novena en la que se obligaba la demandada a sanear registralmente el inmueble transferido; y que dicho incumplimiento le habría causado perjuicio a los demandantes.

Décimo tercero:

Con relación al *evento dañoso*, los demandados han señalado que el daño emergente, se manifiesta al tener que afrontar el pago de impuesto predial y arbitrios año a año por construcciones que no les corresponden y no pueden levantarlas por la existencia del estado de copropiedad, tampoco pueden realizar ningún trámite administrativo de lotización o habilitación urbana, por no contar con un área determinada, ello por motivo de la negligencia de la demandada de no cumplir con el saneamiento registral; agregando además, el daño moral.



“(…) El daño emergente está referido a la disminución patrimonial que sufre una persona y puede comprender los desembolsos que hayan sido menester o que en el futuro sean necesarios, causados por los hechos de los cuales trata de deducirse la responsabilidad, en tanto que el lucro cesante, está constituido por todas las ganancias ciertas que han dejado de percibirse o que se recibirán luego.”⁸

“ [...] Octavo. [...] [El] daño moral implica un daño profundo en el ser de la persona, el mismo que es de difícil cuantificación, mas no imposible, toda vez que implica un daño subjetivo; en cambio, tanto el lucro cesante como el daño emergente, si son elementos cuyos montos pueden determinarse atendiendo a que su esencia es objetiva”⁹.

Décimo Cuarto:

14.1.-) Para tal efecto, han adjuntado una Carta N° 231-20 16-SGCH-GDU-MDEA de fecha 23 de mayo de 2016¹⁰ emitida por la Municipalidad de El Agustino que le informa al demandante que el predio ubicado en el Jirón José de Rivera y Dávalos Sub Lote 04 Ex Fundo Marchand; registrado con código catastral 36-8040-004-001 es considerado en copropiedad Aliaga Carrasco Luis Alberto (48.70%) - Gómez Yucra Simeón (18.09%) - AUT. SIST. ELECT.TRANSF. MASIVO LIMA - CALLAO ATTE (33.21%), sugiriéndole que efectúe la independización y/o división y partición del lote para que se pueda considerar como área determinada (m²) y no como porcentaje; para que no se registre construcción alguna en el área que le corresponde. Asimismo, de los recibos de Determinación de Arbitrios Municipales 2016¹¹, Declaración de Impuesto Predial 2016 y 2017¹² emitidos por la Municipalidad de El Agustino, en los que se alega que el referido impuesto es sobre todo el inmueble primigenio del actor.

14.2.-) Que, además se verifica una cédula de notificación del procedimiento coactivo del Expediente N° 09113-2016-SGCC-GR-MDEA emitido por la Municipalidad de El Agustino contra Luis Alberto Aliaga Carrasco, proceso incoado en virtud de la deuda por Arbitrios del ejercicio 2013 al 2015 de todo el inmueble; sin embargo, ante el recurso de Reclamación del actor se ordenó levantar la medida cautelar de embargo en forma de retención que se llevó a cabo hasta por la suma de S/. 1,157.00 sobre los bienes, valores, acciones, cuentas corrientes, depósitos, sobregiros y otros de cualquier índole de los cuales el obligado demandante era titular.

14.3.-) Que, asimismo también corre en el expediente los recibos del Impuesto predial cancelados, que fueron incorporados como prueba de oficio ante esta instancia, tres comprobantes de pago por los importes de S/.

⁸ Casación N.º 1379-2009-Lima, de 06-10-2009, Sala Civil Permanente

⁹ Casación N.º 3220-2002-Camaná, de 25-04-2003, Sala Civil Transitoria.

¹⁰ Fojas 21/22

¹¹ Fojas 25

¹² Fojas 26/30



1,841.68 y S/. 845.40 pagados el 12 de julio de 2016, así como el comprobante de pago por S/.644.46 pagado el 10 de junio de 2019, montos que habría tenido que pagar el demandante al continuar inscrito registralmente a su nombre y el de su cónyuge la totalidad del inmueble, sin considerar el porcentaje 33.21% de los derechos y acciones que fue transferido a la demandada.

Décimo quinto:

Los documentos mencionados líneas precedentes no han sido materia de tacha y/ o no han sido cuestionados por la parte demandada, en consecuencia, surten eficacia probatoria, y probarían el quantum indemnizatorio del daño emergente y daño moral del demandado.

Décimo sexto:

Es preciso señalar que de autos, se advierte que se encuentra probada la *relación necesaria de causa – efecto*, estos es, la existencia del vínculo contractual y que la conducta del demandado (incumplimiento del saneamiento registral) le ha ocasionado un daño al demandante constituido por el perjuicio que se le ha ocasionando (menoscabo en sus derechos materiales y morales), conforme se advierte de los recibos de impuesto predial y los arbitrios en los que se consigna la totalidad del predio, incrementándose éstos por las construcciones efectuadas por la demandada, lo que implica una disminución de su patrimonio, gastos que el demandante ha tenido que efectuar como consecuencia de la inexecución de su obligación.

Décimo séptimo:

En lo concerniente al criterio de imputación, si se ha probado el incumplimiento del contrato por *culpa* de la parte demandada, conforme se ha detallado en los considerandos precedentes, conforme lo señala el texto normativo artículo 1319 del Código Civil, que señala:

“Incorre en culpa inexcusable quien por negligencia grave no ejecuta la obligación”.

Acreditándose fehacientemente la relación contractual entre ambas partes; abundando el hecho de que conforme se ha probado en el trámite del proceso, que la demandada incumplió con la cláusula novena del contrato, más aún, si así lo exigía la Ley 26512 que declara de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad de los Sectores Educación y Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, se encontraba obligada al saneamiento registral.

Décimo Octavo:

Que, en relación a la Prueba de los daños y perjuicios, se tiene que, el artículo 1331 del Código Civil, señala:

“La prueba de los daños y perjuicios y de su cuantía también corresponde al perjudicado por la inexecución de la



obligación, o por su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso”.

Que, en este estado de cosas, el perjudicado ha probado el daño emergente objetivamente, conforme a lo señalado en el punto 14.3 del Décimo cuarto considerando de la presente resolución; por lo que éste arroja la suma de S/. 3,331.54 por daño emergente.

Décimo noveno:

En lo atinente al daño moral, el artículo 1322 del Código Civil, señala:

“El daño moral, cuando él se hubiera irrogado, también es susceptible de resarcimiento”.

Asimismo, también el artículo 1332 del mismo cuerpo legal, señala:

“Si el resarcimiento del daño no pudiera ser probado en su monto preciso, deberá fijarlo el juez con valoración equitativa”.

Si bien, esta aflicción o sufrimiento, surge de un acto dañino sufrido en la vida en relación, no es posible de medirlo en forma exacta, siendo de difícil percepción y de cuantificación, por lo que su valoración se efectúa teniendo en cuenta la inseguridad y la angustia de no poder gozar plenamente de su derecho de propiedad, y de lo que genera el incumplimiento de la demandada en los trámites administrativos, así como ser objeto de un embargado por la vía coactiva ante la entidad edil mencionada, por deudas propiciadas por la demandada, por lo que debe ser fijado en forma equitativa a tenor de lo dispuesto por el artículo 1332 del Código Civil, siendo fijado en la suma de S/. 6,700 mil soles.

Vigésimo:

En consecuencia, también se debe amparar en parte la demanda en el extremo de los daños reclamados por daño emergente y daño moral por los actores en las sumas antes indicadas.

Por tales consideraciones:

i.-) CONFIRMARON la resolución número 06 (sentencia) de fecha 24 de febrero de 2020,, obrante de fojas 134 a 141, en el extremo que declara Fundada en parte la demanda interpuesta por Luis Alberto Aliaga Carrasco y Dora Alicia López Lazo contra Autoridad Autónoma del Sistema Eléctrico de Transporte Masivo de Lima y Callao - ATTE, sobre cumplimiento de contrato;; en consecuencia que la entidad demandada cumpla en el término de 30 días hábiles de notificada con los términos de la Clausula Novena de la Transacción de Transferencia de Derechos y Acciones de Propiedad Inmueble de fecha 10 de julio de 2012.



*ii.-) **REVOCARON** el extremo que declara Infundada la demanda sobre indemnización por daños y perjuicios derivados de responsabilidad contractual en los conceptos de daño emergente y daño moral.*

*iii.-) **REFORMÁNDOLA** declararon fundada en parte la pretensión indemnizatoria por daños y perjuicios derivados de responsabilidad contractual en los conceptos de daño emergente en la suma de tres mil trescientos treintiuno / cincuenticuatro soles (S/. 3,331.54 mil soles); y por daño moral en la suma de seis mil setecientos soles (S/.6,700 soles), más intereses legales, con lo demás que contiene. -*

En los seguidos por Luis Alberto Aliaga Carrasco y otra, contra Autoridad Autónoma del Sistema Eléctrico de Transportes Masivo de Lima y Callao - ATTE del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, sobre Cumplimiento de Contrato e Indemnización.

**SOLIS MACEDO
ZUMAETA**

ROMERO

ESCUDELO LOPEZ