



31° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 17877-2010-0-1801-JR-CI-22

MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO

JUEZ : OSCATEGUI TORRES, ULISES MARINO

ESPECIALISTA : TRUJILLO MELGAREJO, ERIKSSON

DEMANDADO : COMPAÑIA PROMOTORA DE VIVIENDA PROGRESO SRL ,

DEMANDANTE : PACHAS PASTOR, JULIAN Y DORIS SANCHEZ MERIS DE PACHAS

## SENTENCIA

Resolución Nro. Treintidós

Lima, veintiocho de diciembre de dos mil veintidós.-

**VISTOS:** Resulta de autos: **Demanda:** Con escrito de folios 23, subsanada a folios 38 Julián Benigno Pachas Pastor y Doris Mabel Sánchez Meris de Pachas (en adelante los demandantes) interponen demanda de nulidad de acto jurídico contra Compañía Promotora de Vivienda Progreso SRL. (en adelante la demandada). **Solicitan** se declare la nulidad del acto jurídico, contrato de cesión de derechos y del documento que lo contiene, de fecha 12 de mayo de 2003, respecto al Lote 12 de la Mz. C del Programa de Vivienda Residencial Santa Catalina de Oquendo. **Sustentan** su petición señalando que son poseionarios del Lote Nro. 12 de la Mz. C del Asentamiento Humano Santa Catalina del Ex Fundo Oquendo, Callao, de un área de 191.28 m<sup>2</sup>, siendo dicho terreno del Estado. En el año 2003 se presentó la demandada arguyendo ser propietaria del terreno, ante tal noticia y sin exigir mayores documentos, en su humilde condición de carpintero y escasa formación educativa, creyeron y pensaron que les iban a desalojar del inmueble, por lo que el 12 de mayo de 2003 firmaron con la demandada el documento que esta redactara denominado “Contrato de Cesión de Derechos”, respecto al lote 12 de la Mz. C de un área de 191.28 m<sup>2</sup> del denominado Programa de Vivienda Residencial Santa Catalina, propiedad presuntamente de la demandada (pero Municipalmente es el Asentamiento Humano Santa Catalina del Callao). Dicho contrato lo suscribieron persuadidos por la demandada quien indicó que inmediatamente les expediría el documento que acredita la propiedad y les hizo suscribir el contrato de cesión de derechos, a cambio de que proceda a cancelar en cuotas el precio que ella también fijó. En su ingenuidad y buena fe pensaron que el contrato de cesión era el título de propiedad del terreno que venían poseyendo. Al constituirse a la Municipalidad a registrar la compra venta de su terreno le indicaron que no podían registrarlo, ya que el terreno estaba a nombre del Estado. La demanda le indicó que no había ningún problema y para mayor veracidad le expediría un documento que acreditaba tal propiedad lo que no ha efectuado, por el contrario pretende hacer cobros por dicho contrato. Al constituirse a los Registros Públicos el predio era de propiedad del Estado. La demandada refiere que la persona de Catalina Navarro Barrientos es su cedente de este terreno, pero descubrieron que esta persona tampoco fue propietaria, dicha persona había iniciado un proceso de prescripción adquisitiva de dominio ante el 3º Juzgado Civil de Lima, proceso en el que se declaró infundada la demanda, es decir, la demandada de mala fe efectuó un contrato de cesión de derechos en el año 2003 con los recurrentes, sobre bienes que no son de su propiedad, ni del tercero cedente, configurándose de este modo un fin



ilícito, por lo que deviene en nulo el contrato. **Auto Admisorio:** Mediante resolución de folios 40 se admite a trámite la demanda. **Contestación:** con escrito de folios 94 la demandada Compañía Promotora de Vivienda Progreso SRL contesta la demanda, manifestando principalmente que el inmueble que transfirieron se encuentra dentro de un área de mayor extensión, el cual fue adquirido por Catalina Navarro Barrientos conforme a las 2 escrituras públicas que adjunta, ya que derecho real de propiedad ha sido adquirido por cesión de derechos encontrándose dentro de la esfera de propiedad de la recurrente, pues Catalina Navarro Barrientos, conviviente del fallecido Juan Auqui Ñacahuari tuvo derecho real de posesión sobre el bien, por ser beneficiario de reforma agraria, derecho que fue transmitido a la primera de las nombradas. Es falso que su parte en el año 2003 se haya acercado al domicilio de los demandantes, pues ellos son quienes se acercaron a sus oficinas solicitando la compra del inmueble y luego de verificar la documentación suscribieron el contrato de cesión de derechos; aclarando que antes de esa fecha los actores no vivían en el predio. En el contrato de cesión se expuso que el lote de terreno que se transfiere se encontraba en vías de regularización y su parte se comprometía al saneamiento por evicción. Cuenta con derecho sobre la parcela UC 10680, de un área de 25,000.00 m<sup>2</sup> pues mediante escritura pública de compra venta del 1 de diciembre de 2000 y ratificaciones del 16 de agosto de 2001 y 3 de mayo de 2002, adquirieron en compra venta dicha parcela a Catalina Navarro Barrientos. Si la actora considera que el inmueble que le vendieron es ajeno entonces nos encontramos a la figura de rescisión de venta de bien ajeno y no ante una acción de nulidad, tampoco constituye objeto jurídicamente imposible. **RECONVENCIÓN:** La demandada formula reconvenición solicitando como **pretensión principal** la reivindicación del predio y como **pretensión subordinada** la resolución del contrato de cesión de derechos de fecha 12 de mayo de 2003 y restitución del inmueble sito en Mz. C. Lote 12, sito en el Programa de Vivienda Residencial Santa Catalina de Oquendo, Callao. Sustenta sus pretensiones refiriendo que con los demandantes celebraron contrato de cesión de derechos el 12 de mayo de 2003, cuyo precio se pactó en la suma de US\$ 13,900.00 cuyo saldo se pagaría en 60 letras de cambio de US\$ 210.00 cada una. En la cláusula quinta los demandantes se obligaron a que el incumplimiento del no pago de 3 letras de cambio consecutivas o alternativas, causaría la resolución del contrato, los reconvenidos han dejado de abonar 35 cuotas y/o letras de cambio desde el mes de julio de 2005 hasta la fecha, de ahí que mediante carta notarial de fecha 17 de mayo de 2017, les requirieron cumplan con abonar las 35 cuotas adeudadas, bajo apercibimiento de dar por resuelto el contrato. Ante su negativa, mediante segunda carta notarial de fecha 21 de enero de 2008, les hicieron conocer que habían dado por resuelto el contrato de cesión de derechos celebrado entre las partes; habiéndose resuelto el contrato de pleno derecho se les debe restituir vía reivindicación el inmueble en litis. **Rebeldía:** mediante resolución de folios 121 se declara la rebeldía de los demandantes respecto a las pretensiones reconvenidas. **Saneamiento Procesal:** mediante resolución de folios 461 se declara saneado el proceso. **Puntos Controvertidos y admisión de medios probatorios:** mediante resolución de folios 173 se fijan los puntos controvertidos y se admiten los medios probatorios. **Audiencia de Pruebas:** la misma que se verifica a folios 265; sentencia: mediante resolución de fojas 342 se dicta sentencia, la que fue confirmada por sentencia de vista de fojas 418; sentencia de vista que fue casada por ejecutoria

suprema de fojas 452; estando a lo dispuesto por sentencia de vista de fojas 477; es el estado del proceso dictar nueva sentencia;

### **CONSIDERACIONES DEL JUZGADO**

**PRIMERO.** De los hechos antes expuestos resalta las siguientes cuestiones en discusión: **i)** si el contrato celebrado por las partes incurre en causales de nulidad por fin ilícito o porque su objeto es jurídicamente imposible, basado en el hecho que la demandada no es propietaria del predio que fue cedido a los demandantes. **ii)** si la demandada tiene derecho a la reivindicación del terreno que ocupan los demandantes; **iii)** si es posible declarar la resolución del contrato celebrado por las partes y disponer la restitución del terreno a favor de la demandada.

**SEGUNDO.** En cuanto a la pretensión formulada en la demanda, descrita en el acápite **i)**, debemos empezar señalando que en la demanda y subsanación se ha invocado como causales de nulidad por tener objeto jurídicamente imposible y por fin ilícito, causales establecidas en los incisos 3º y 4º del artículo 219º del Código Civil.

**TERCERO.** Tanto la Corte Suprema, como la Sala Superior han dispuesto, que en primer lugar se determine si el contrato celebrado por las partes es una cesión de derechos o una compra venta. Sobre este aspecto, la figura jurídica de la cesión de derechos se encuentra prevista en el artículo 1206º del Código Civil, según el cual *la cesión es un acto de disposición en virtud del cual el cedente transmite al cesionario el derecho a exigir la prestación a cargo de su deudor, que se ha obligado a transferir por un título distinto. La cesión puede hacerse aún sin el asentimiento del deudor.* Del dispositivo en mención, emerge que la cesión de derechos nace por la existencia de un acto jurídico originario celebrado entre el cedente y el cedido; en virtud del cual el cedido se obligó a cumplir determinadas prestaciones a favor del cedente. En un segundo contrato el derecho del cedente, de exigir las prestaciones, es transferido a favor del cesionario, mediante un título o contrato distinto al originario. Es decir, en la cesión de derechos existen dos títulos distintos: el primero que crea la relación obligatoria entre el cedente y el cedido; mientras que el segundo, es propiamente el contrato de cesión de derechos, mediante el cual el cesionario adquiere la facultad de exigir la prestación al deudor cedido. Nótese que en este acto el cesionario (tercero) entra en el lugar del cedente (acreedor) sin que exista cambio alguno en la obligación primigenia existente entre el cedente y el cedido.

**CUARTO:** Para el caso que nos ocupa, a folios 5 a 6 aparece el documento denominado “contrato de cesión de derechos”, de fecha 12 de mayo de 2003, celebrado de una parte por Compañía Promotora de Vivienda “Progreso” SRL (empresa cedente) y de la otra parte por Juan Benigno Pachas Pastor y Doris Sánchez Meris (los cesionarios). En la cláusula primera se indica que la Empresa cedente mediante contrato de cesión de derechos de fecha 30-10-1999, adquirió los derechos de doña Catalina Navarro Barrientos referente a la parcela 10680 de la Unidad Catastral, lote Nro. 11, con un área total de 2 Has. 9,129 m<sup>2</sup>, ubicado en el Ex Fundo Oquendo de la Provincia del Callao, inscrita en el asiento As 001 del Código Predial Nro. P0126563 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. En la cláusula segunda se acuerda que *por el presente contrato de cesión de derechos la Compañía Promotora de Vivienda EL Progreso SRL cede a favor de los cesionarios, un lote de terreno de la Mz. “C”, Lote 12, con un área de 191.28 m<sup>2</sup> del Programa de Vivienda Residencial Santa Catalina de Oquendo con los linderos que se indican.* En la cláusula tercera se acuerda que la *transferencia de la*



*propiedad a los cesionarios comprende además sus aires, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres y todo cuando de hecho y por derecho le corresponde al predio sin reserva ni limitación alguna. En la cláusula cuarta se acuerda que el precio de cesión de derecho del lote de terreno de acuerdo de ambas partes es de la suma de US\$ 13,900.00...los cuales serán pagados de la siguiente manera: cuota inicial la suma de US\$ 1,200.00 y el saldo de US\$ 12,700.00 pagaderos en 60 letras de US\$ 210.00 y 01 letra de US\$ 310.00... En la cláusula quinta se acuerda: el incumplimiento en el pago de tres letras consecutivas o alternativas serán causales de resolución automática del presente contrato, asimismo todos los pagos efectuados se convertirán en arras a favor de la vendedora por daños y perjuicios y lucro cesante. En la cláusula sexta se acuerda que el cedente declara que sobre el lote materia de la venta no pesa carga ni gravamen que pueda limitar de alguna forma su derecho de libre disposición obligándose no obstante al saneamiento y evicción conforme a ley. En la cláusula séptima, el cedente deja constancia que el lote del presente contrato, está libre de toda hipoteca, embargo, medida judicial y/o extrajudicial; no adeuda suma alguna por concepto de impuesto, gabelas u otro gravamen fiscal o municipal; el cedente se obliga al saneamiento y regularización de su documento de propiedad, hasta su inscripción correspondiente en caso de evicción, la compañía cedente se compromete a regularizar. En la cláusula octava se indica que el dominio de la propiedad le corresponde a los cesionarios debido a la cancelación del lote indicado de la cláusula cuarta.*

**QUINTO.** De lo descrito anteriormente, no se evidencia que el contrato celebrado por las partes sea una cesión de derechos. En efecto, si observamos la cláusula segunda del contrato -que propiamente es su objeto-, la empresa demandada cede a los demandantes un determinado lote de terreno -ubicado en la Mz. "C" Lote 12 del Programa de Vivienda Residencial Santa Catalina-; se evidencia una finalidad traslativa de un bien determinado. En ningún extremo de las cláusulas del contrato emerge que la empresa demandada haya cedido a los demandantes el derecho a exigir una prestación a cargo de doña Catalina Navarro Barrientos. El hecho que en la cláusula primera se indicara que la empresa demandada, adquirió derechos de doña Catalina Navarro Barrientos, mediante contrato de cesión de derechos fecha 30-10-1999, respecto a un lote de mayor extensión; en modo alguno hace que el contrato celebrado por las partes sea propiamente una cesión de derechos. Dicha cláusula aparece consignada como antecedente al contrato en cuestión, a fin de evidenciar o poner de manifiesto el origen de la adquisición de la empresa demandada. En dicha cláusula no se indica que la cedente de la demandada tenga prestación a su cargo pendiente de cumplir, que pudiera ser exigido por los demandantes a la cedente.

**SEXTO:** Las demás cláusulas del contrato reafirman que éste no es una cesión de derechos, sino un de compra venta. En efecto, en la cláusula segunda se identifica el bien objeto de transferencia -Mz. C, Lote 12 de un área de 191.38 m<sup>2</sup>-. En la cláusula cuarta se fija el precio en la suma de US\$ 13,900.00. En la cláusula sexta la empresa demandada declara que el bien materia de venta, no tiene carga ni gravamen. En la cláusula séptima, entre otros, se acuerda que el cedente se obliga al saneamiento y regularización de sus documentos de propiedad, hasta su inscripción y en caso de evicción se compromete a regularizar. Respecto a la obligación de saneamiento, debemos precisar que de acuerdo a lo regulado por el artículo 1484 del Código Civil, *la obligación de saneamiento procede en los contratos relativos a la transferencia de la propiedad, la posesión o uso del bien.* No existe obligación de saneamiento en un

contrato de cesión de derechos, ya que lo que se transfiere con este contrato es el derecho a exigir una prestación, mas no la propiedad o posesión de un determinado bien.

**SÉTIMO:** Es más, en la cláusula tercera las partes asumen y consignan que con el contrato celebrado se genera la transferencia de la propiedad a favor de los demandantes, lo que reafirma que el contrato celebrado por las partes es una de compra venta, aunque denominándola cesión de derechos. Teniendo en cuenta lo anterior corresponde analizar si el acto en cuestión incurre en las causales de nulidad invocadas en la demanda.

**OCTAVO:** Con relación a que el acto jurídico tenga un objeto física o jurídicamente imposible. A decir de Juan Espinoza Espinoza<sup>1</sup> *el objeto del acto jurídico es tanto la situación jurídica (posición que ocupa el sujeto de derecho frente al ordenamiento jurídico), la relación jurídica (vinculación entre dos o mas situaciones jurídicas) o el bien (la realidad del mundo exterior, material o inmaterial, sobre la cual recae el poder de los sujetos de derecho) materia de la relación jurídica.* Esta la relación jurídica con sus derechos y deberes u obligaciones, debe ser físicamente posible, esto es, tener la posibilidad de existir o no ser contrarios a las leyes de la naturaleza; también necesita ser jurídicamente posible, es decir, no ser incompatible al ordenamiento jurídico o que no sean merecedores de tutela jurídica. En suma, podemos concluir que el objeto es física y jurídicamente imposible cuando la relación jurídica que se pretenda crear, regular, modificar o extinguir se enfrenta tanto a las leyes de la naturaleza como a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico o que no merezcan tutela jurídica.

**NOVENO:** Analizando si el referido contrato incurre en las causales de nulidad invocadas en la demanda. Se puede apreciar que las partes acordaron la cesión de un lote de terreno, que forma parte de otro lote de un área de mayor extensión, inscrita en la Partida Registral Nro. PO1265663 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, conforme se verifica a fojas 8. Igualmente, las partes dejaron constancia que la empresa demandada no tenía inscrito su dominio sobre el predio que vendía; ello se desprende de lo expuesto en la cláusula sétima, cuando se indica que *la cedente se obliga al saneamiento y regularización de sus documentos de propiedad, hasta su inscripción correspondiente y en caso de evicción, la compañía cedente se compromete a regularizar.* En ese sentido, este juzgado no puede asumir que los demandantes fueron “engañados o sorprendidos” respecto a la situación dominial del predio.

**DÉCIMO.** Los demandantes podían conocer la situación dominial del predio, por el hecho que en el contrato se indicó que la demandada ha adquirido derechos de un tercero, precisándose la Partida Registral donde corre inscrito el predio matriz. En la cláusula sétima la demandada se obliga a regularizar la propiedad; obviamente para después transferirles a los demandantes. Circunstancias que razonablemente no podían ser soslayadas por los demandantes; esto es, sabían que la empresa demandada no era titular registral del predio, es por ello que se obligó al saneamiento del bien. Ahora bien, el hecho que las partes celebraron el contrato de cesión sobre un bien que ambas partes saben que aún no aparecía como propiedad de la demandada, no puede significar que su objeto es jurídicamente imposible; por cuanto la demandada está en la obligación de perfeccionar la transferencia de la compra venta a favor de los demandantes, el cual jurídicamente es posible. Aún en el negado caso que

---

<sup>1</sup> Espinoza Espinoza, Juan. “Acto Jurídico Negocial” 3era Edición, Editorial Rodhas, año 2012, Lima, pag. 79,

los demandantes desconocían que el inmueble era de propiedad de la demandada, tampoco el contrato resultaría nulo, por cuanto encajaría en la figura de venta de bien ajeno, que en nuestro Código Civil está regulado en el artículo 1539º, que no sanciona con nulidad dicha circunstancia.

**DÉCIMO PRIMERO.** En cuanto a la causal de nulidad por fin ilícito, prevista en el artículo 219º inciso 4º del Código Civil, importa que la finalidad del negocio jurídico se identifica con la causa de este, en el entendido que el acto jurídico debe tener una función práctica reconocida por nuestro ordenamiento jurídico para su protección; no basta la concurrencia de la causa o finalidad en la formación del negocio, sino que la misma, además, debe ser lícita, esto es, de conformidad con las leyes (que no vulneren normas de orden público o imperativas), las buenas costumbres o no atenten contra derechos legítimos de terceros o afecten atribuciones esenciales de las personas, o en general, que estén prohibidas por leyes.

**DÉCIMO SEGUNDO.** En el presente caso, los demandantes refieren principalmente que fueron engañados por la demandada al cederles el predio en litis. Sin embargo, sus afirmaciones no han sido acreditadas. Por el contrario, se ha determinado que los demandantes conocían que el predio que adquirirían no estaba inscrito registralmente a nombre de la demandada, quien en el contrato se obligó a regularizar su situación dominial y sanear la transferencia de la propiedad a favor de los demandantes, en virtud de lo regulado por el artículo 1485º del Código Civil. Aún en el negado caso que los demandantes hayan sido sorprendidos, tampoco podría declararse la nulidad del acto jurídico que se cuestiona, por cuanto el engaño es propiamente una forma de dolo (inducir a error), lo cual no es causal de nulidad del acto jurídico, sino de anulabilidad. Por lo antes expuesto no es aceptable la tesis propuesta por los demandantes, por lo que la demanda resulta desestimable.

**DÉCIMO TERCERO. Respecto a la reconvención.** En cuanto a la pretensión de reivindicación, descrita en el acápite ii). La acción reivindicatoria o también conocida como acción de dominio, es aquella que se le concede al propietario del bien que no se encuentra en posesión; nace del derecho de propiedad que ostenta el peticionante, es decir, es aquella acción donde se reclama con justo derecho la restitución del bien indebidamente poseído por una persona que carece de título legítimo o para tener justo derecho sobre él. Nuestra Corte Suprema en la Casación 3436-2000, Lambayeque ha establecido que la procedencia de la acción reivindicatoria se define por los siguientes elementos a) que la ejerce el propietario que no tiene la posesión del bien, b) que esté destinada a recuperar el bien no el derecho de propiedad, c) el bien esté poseído por otro que no sea el dueño, d) que el bien sea una cosa determinada. Presupuestos que deben ser verificados.

**DÉCIMO CUARTO.** En cuanto al primer presupuesto, la prueba de la propiedad. A folios 8 aparece la copia literal de la Partida Registral Nro. PO1265663 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en el cual está inscrito el Predio Rural Terreno Rustico Parte del Fundo Oquendo, Código Catastral 05754, Proyecto Oquendo, Callao C 05754. Este predio aparece inscrito a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural. No se evidencia derecho inscrito a favor de la demandada, por ende no se encuentra acreditado este primer requisito. El hecho de que cuente con escrituras públicas mediante las cuales se le transfiere el predio matriz (ver fojas 48 a 54), no resultan suficientes para acreditar su propiedad, pues quien le transfiere el predio –Catalina Navarro Barrientos-, tampoco aparece como titular registral del

predio; mas bien dicha persona aparece haber iniciado un proceso de prescripción adquisitiva de dominio sin que hasta la fecha tenga sentencia judicial firme que la reconozca como propietaria del bien (ver folios 13). Entonces, la demandada no puede solicitar la reivindicación del bien en litis, ya que no existe un tracto sucesivo en la cadena de transmisiones del predio, pues quien le transfiere el predio no aparece como titular registral del mismo, ni mucho menos cuenta con sentencia que la reconozca como tal.

**DÉCIMO QUINTO.** En cuanto a la pretensión subordinada de resolución de contrato y restitución del inmueble, descritas en el acápite **iii**). La demandada sustenta esta pretensión manifestando principalmente que los demandados sin justificación alguna han dejado de abonar 35 cuotas y/o letras de cambio de las 60 que se encontraban pendientes de pago, de allí que requirieron a los demandantes cumplan con abonar 35 cuotas, bajo apercibimiento de dar por resuelto el contrato.

**DÉCIMO SEXTO.** De acuerdo a lo regulado por el artículo 1371º del Código Civil *la resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviviente a su celebración*. Cabe señalar que la resolución contractual se da por incumplimiento de las prestaciones, caso fortuito o fuerza mayor, por mutuo disenso de las partes o por vicios ocultos en el bien. Para el caso que nos ocupa la demandada invoca el incumplimiento por parte de los demandantes en el pago del precio.

**DÉCIMO SÉTIMO.** Del contrato en cuestión se advierte que la demandada cede el predio en litis a favor de los demandantes, igualmente se obliga al saneamiento y la regularización de la propiedad (cláusula sétima). Los demandantes se obligan al pago de precio en la forma y modo establecido en la cláusula cuarta. De ello podemos concluir que nos encontramos ante un contrato con prestaciones reciprocas, adicionalmente a ello existe una situación que hace del referido contrato uno tipo singular, es el hecho que la demandada vendedora aun no es propietaria registral del bien, por lo que la adquisición de los demandantes no podría consolidarse o tener seguridad jurídica si es que la demandada no regulariza la situación dominial del bien. De allí que es una prestación trascendente del contrato, que la vendedora efectúe el saneamiento de la propiedad para así realizar la transferencia definitiva a favor de los demandantes, ya que de acuerdo a lo regulado por los artículos 1485º y 1549º del Código Civil se encuentra obligado a ello. No resultando razonable que los demandantes paguen el precio de un predio que aún no aparece registrado a nombre de la vendedora.

**DÉCIMO OCTAVO.** El artículo 1426º del Código Civil, regula la figura de la excepción de incumplimiento, por el cual *en los contratos con prestaciones reciprocas en que éstas deban cumplirse simultáneamente, cada parte tiene derecho de suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su incumplimiento*. Lo que en el presente caso se evidencia, pues el contrato celebrado entre las partes es uno de prestaciones reciprocas –existe obligación de pagar el precio por parte de los demandantes y de saneamiento de la propiedad por parte de la demandada-. Ha existido incumplimiento de la prestación de la demandada, quien no ha realizado el saneamiento de la propiedad. El saneamiento de la propiedad -prestación de la demandada- no está supeditada al pago del precio –prestación de los compradores-, evidenciándose la existencia de prestaciones simultáneas. En tal sentido, no es posible que la demandada exija la resolución del contrato si aún no ha cumplido con una de las prestaciones principales a su cargo, que



es la de sanear la propiedad. resultando improcedente la pretensión de resolución de contrato y de restitución del inmueble en litis.

**DÉCIMO NOVENO.** En conclusión, no resulta posible declarar la nulidad del contrato celebrado por las partes que sabía que el inmueble no aparecía registralmente a nombre del vendedor. Tampoco resulta posible que la demandada pida la reivindicación del predio del que aún no es propietario. Finalmente, la demandante no puede pedir se deje sin efecto el contrato (resolución) si es que no ha cumplido con sanear la propiedad del bien que ha cedido a los demandantes.

#### **DECISION**

Por las consideraciones expuestas, Administrando Justicia a Nombre de la Nación: **FALLO** declarando **INFUNDADA la demanda** interpuesta por Julián Benigno Pachas Pastor y Doris Mabell Sánchez Meris de Pachas; **IMPROCEDENTE la reconvencción** formulada por la demandada Compañía Promotora de Vivienda Progreso SRL; notificándose.-