



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

VIGÉSIMO PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL

EXPEDIENTE : 2011-146
DEMANDANTE : AM CONTRATISTAS SAC
DEMANDADO : GRETA LIZ BAYLON FARFAM
MATERIA : INDEMNIZACIÓN
ESPECIALISTA : KATHERINE LOSTAUNAU MUÑOZ
RESOLUCIÓN N° : 033

SENTENCIA

Lima, dos mil quince
Noviembre veinte.-

VISTOS: En el folio ciento cuatro y escrito de subsanación del folio ciento veintinueve, A+M Contratistas SAC a través de su gerente general interpone demanda de indemnización en contra de Zoraida Aurora Loayza Yabar, Víctor Godofredo Loayza Yabar, Carmen Emilia Loayza Farfán, Yener Antonio Mostacero Díaz, Greta Liz Bailón Farfán, José Luis Troncoso Estrada y Roxana Manuela Díaz Huamachuco a fin se les pague la suma de doscientos mil dólares americanos por los daños y perjuicios ocasionados derivados de incumplimiento contractual.

Fundamentos de la demanda.-

Sostiene que:

- a) El tres de noviembre del dos mil nueve el demandante y los demandados suscribieron un contrato de opción de compra de la totalidad de sus derechos y acciones sobre el inmueble ubicado en el lote R de la parcelación agrícola del Fundo San Miguel inscrito en la partida 49021119 del Registro de Propiedad Inmueble, pactándose una responsabilidad solidaria de los demandados;
- b) En el contrato se estableció un plazo de setenta días útiles para el ejercicio de la opción de compra por parte de la demandante en calidad de optante;
- c) En la cláusula 5.3.6 del contrato de opción, se estableció que el plazo se ampliaría en tanto se extendiesen los trámites de cambio de uso ante la Municipalidad de San Miguel;
- d) Según la cláusula 5.2 del contrato de opción, se acordó que el ejercicio de la opción debía conllevar la automática transferencia de propiedad inmueble a favor de A+M Contratistas SAC;
- e) Al suscribirse el contrato, su representada entregó quince mil dólares a fin que ejercitada la opción de compra se impute dicha cantidad al precio de venta;
- f) Luego de suscrito el contrato, a través de distintas comunicaciones vía correo electrónico y notarialmente, el demandante comunicó a los propietarios del inmueble la demora en el trámite municipal de cambio de uso, entre otros hechos por la omisión en la firma de los poderes por parte de éstos últimos para dar inicio a los trámites administrativos (cartas de fechas veintitrés de noviembre del dos mil nueve y veintidós de marzo del dos mil diez; las comunicaciones también se mantuvieron con el abogado de los demandados existiendo suficientes elementos para demostrar que los propietarios actuaban a través de él.
- g) Su representada informó oportunamente a los demandados el estado del proceso de cambio de uso del inmueble requiriendo expresamente la ampliación del plazo de la opción en tanto durase el trámite cumpliendo con lo previsto en la cláusula 5.3.6 del contrato de opción de compra; su representada fue diligente ante la Municipalidad y entidades de servicios públicos a fin de proseguir las gestiones de cambio de uso del inmueble;

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
VIGÉSIMO PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL



- h) El veinte de mayo del dos mil diez, su representada informó a los demandados la aprobación de un financiamiento por el Comité de Créditos de la Caja Metropolitana y a su vez solicitó la preparación de la minuta de compra venta y luego se emitió nutrida correspondencia con el abogado de los demandados que acredita la preparación del contrato definitivo; la carta del veinte de mayo del dos mil diez con lleva la expresión de voluntad de las partes de seguir adelante con la opción lo que se refrenda con los correos electrónicos de once de junio , quince de junio, del dos mil diez;
- i) Por carta notarial de ocho de julio del dos mil diez se reiteró ante los demandados el ejercicio del derecho de opción; pero no obstante ello, los demandados por carta notarial de doce de julio del dos mil diez han pretendido declarar que el plazo para ejercer la opción habría vencido meses anteriores a dicha fecha, lo que constituye incumplimiento contractual;
- j) Los demandados se han beneficiado con sus gestiones para la habilitación urbana y cambio de uso desplegadas incluso después de la fecha en que ellos afirman que habría caducado la opción; su conducta resulta contradictoria luego de haber negociado los términos del contrato de compra venta definitivo;
- k) Hubo mala fe de los demandados al suscribir un contrato de compra venta del inmueble con una tercera persona con fecha catorce de julio del dos mil diez, constando que la solicitud de bloque del notario se presentó el dos de julio del dos mil diez;
- l) El valor indemnizatorio está constituido por quince mil dólares de adelanto más veinte mil dólares invertidos en los trámites municipales y empresas de servicios públicos y un monto de ciento treinta y cinco mil dólares por concepto de lucro cesante.

Ampara la demanda en lo dispuesto en los artículos 1219 inciso 3, 1321, 1362, 1328, 1361 del Código Civil.

Admitida la demanda conforme a la resolución del folio ciento treinta y tres, se notificó a los demandados conforme a las constancias obrantes en autos.

Actividad procesal.-

Los demandados fueron declarados rebeldes por resolución del folio doscientos nueve. Por resolución del folio doscientos diecisiete se declaró saneado el proceso y por resolución del folio doscientos treinta y nueve, se fijaron los puntos controvertidos y se admitieron los medios probatorios. Redistribuido el expediente a este juzgado, efectuado el informe oral, es el estado de emitir sentencia.

y, **CONSIDERANDO:**

PRIMERO.- En este proceso se fijaron como puntos controvertidos: determinar si procede declarar que los demandados cumplan con pagar en forma solidaria la suma de doscientos mil dólares americanos por concepto de daños y perjuicios ocasionados a la actora derivados de su incumplimiento contractual desagregados en los siguientes conceptos treinta y cinco mil dólares conformado por el adelanto de quince mil dólares entregados a los demandados a la firma del contrato de opción de compra mas el costo de veinte mil dólares invertido por el demandante en los trámites municipales y ante las empresas de servicio público el importe de treinta y cinco mil dólares por concepto de daño emergente, treinta mil dólares por concepto de penalidad prevista en la cláusula séptima del contrato de opción de compra venta de tres de noviembre del dos mil nueve y ciento treinta y cinco mil dólares por concepto de lucro cesante.

SEGUNDO.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 196 del Código Procesal Civil, la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuren su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos y de conformidad con el artículo 188 del Código Procesal

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
VIGÉSIMO PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL



Civil, la finalidad de los medios probatorios es acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones.

TERCERO.- Si bien la demandada fue declarada rebelde conforme a la resolución del folio doscientos nueve, declaración ésta que causa presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuestos en la demanda conforme a lo dispuesto en el artículo 461 del Código Procesal Civil, también es verdad que dada la naturaleza de la pretensión, resulta necesario analizar la prueba actuada a fin de causa convicción en el juzgador.

CUARTO.- Según los términos de la demanda, el demandante pretende en este proceso, que los demandados le indemnicen por incumplimiento contractual derivado del contrato de opción de compra celebrado entre las partes con fecha tres de noviembre del dos mil nueve.

QUINTO.- La responsabilidad civil requiere la concurrencia de los siguientes elementos: **a)** la antijuridicidad; **b)** el daño causado; **c)** la relación de causalidad; y **d)** los factores de atribución. Y conforme a lo previsto 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.”*

SEXTO.- Según el contrato de opción de compra de tres de noviembre del dos mil nueve, los demandados como titulares del inmueble constituido por la parcela del lote R de la Parcelación Agrícola del Fundo San Miguel ubicado en el distrito de San Miguel provincia y departamento de Lima inscrita en la ficha 1667283 y ahora partida electrónica 49021119 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, otorgaron opción a compra a favor de la demandante, fijándose un plazo para que la optante ejerza la opción que se empezaría a computar a partir de la fecha de suscripción de la minuta y que tendría una vigencia de setenta días útiles; el ejercicio de la opción se haría mediante una carta notarial enviada por la optante a los concedentes dentro del plazo señalado, designándose a sí misma o de ser el caso al tercero beneficiario de la opción como comprador del inmueble y que la opción así comunicada, tendría efectos a partir de la fecha en que sea recibida por los concedentes. Según la cláusula 5.3.6 los concedentes declararon que conocían la gestión que realizaría la optante ante la Municipalidad Distrital de San Miguel en referencia al cambio de uso del inmueble materia de opción y el anteproyecto de construcción que presentaría sobre el mismo, por lo que éstos se obligan a brindar las facilidades que se requieran para dichos fines así como declaran que en caso dichos documentos no sean aprobados por la entidad edil, la optante ya no ejercería la opción razón por este único caso que los concedentes se obligan a restituir a dicha fecha y cuando la optante informe de dicha situación, la suma recibida indicada en el punto 3.1 sin penalidades para ninguna de las partes, asimismo en caso que dichos documentos demoren su trámite la optante vía comunicación con causa justificada podría ampliar el plazo de ejercer la opción indicado en el punto 2.3 tantos días como demore el trámite municipal, acto que los concedentes desde ya aceptaban y reconocían.

SÉTIMO.- La demandante ha sostenido que existieron diversas comunicaciones entre las partes y que su representada había comunicado a los propietarios la demora del trámite municipal de cambio de uso, entre otros hechos, debido a la omisión en la firma de los poderes por parte de éstos último para dar inicio a los trámites administrativos. Al respecto se tiene que: **a)** según la carta notarial de veintisiete de noviembre del dos mil nueve entregada en el domicilio señalado (folio diecisiete), la demandante comunicó a la parte demandada que a través del abogado de ésta había enviado el modelo de las cartas poder necesarias para realizar los trámites para el cambio de uso del terreno sin que se obtuvieran las cartas y dejó constancia que la demora los

perjudicaba pues de acuerdo con el contrato se correrían los plazos para ejercer la opción y solicitó se le proporcione las cartas para avanzar los trámites; **b)** según la copia de la carta fechada veintidós de marzo del dos mil diez (folio diecinueve), la demandante comunicó a los demandados que habían logrado la aprobación del informe técnico y el informe legal por parte de la Municipalidad de San Miguel, que se les entregó un documento en el que les indican el pago de derechos para que la comisión de delegados se reúna para la aprobación de la mencionada habilitación, obtenida ésta se pagaría los aportes y se iniciaría el trámite de inscripción de la resolución en los Registros Públicos y requirieron se extienda el plazo para el ejercicio de la opción mientras dure el trámite, comunicación que no tiene constancia notarial de entrega ni firma de recepción; **c)** de acuerdo a la comunicación de veinte de mayo del dos mil diez corriente en el folio veintiuno, la demandante comunicó al abogado Tomás Baylón que según lo conversado con él y la señorita Carmen Laoyza Farfán adjuntaban la copia de la carta de aprobación del comité de créditos de la Caja Metropolitana y requirieron se prepare la minuta de compra venta definitiva así como indicarles los porcentajes de cada propietario a fin de emitir los cheques correspondientes a cada uno de ellos, comunicación que tampoco tiene fe de entrega notarial. Estando a que la opción se concedió por el plazo de setenta días hábiles, contados éstos desde el tres de noviembre del dos mil nueve, el plazo concluía el diez de febrero del dos mil diez.

OCTAVO.- Según lo previsto en el artículo 1423 del Código Civil, “*el plazo del contrato de opción debe ser determinado o determinable. Si no se estableciera el plazo, éste será de un año.*” En orden a lo anterior, si bien con la carta notarial de veintitrés de noviembre del dos mil nueve, dentro del plazo de ejercicio del contrato de opción, la demandante comunicó la demora en la entrega de unas cartas poder por parte de los demandados, también es verdad que en dicha comunicación no se solicitó expresamente que se ampliara o extienda el plazo del contrato y estando a que el plazo señalado es uno resolutorio, en aplicación del artículo 178 del Código Civil¹ se concluye que los efectos del contrato de opción, cesaron el diez de febrero del dos mil diez.

NOVENO.- Si bien según la carta de veintidós de marzo del dos mil diez, la demandante manifestó a los demandados su requerimiento que se extienda el plazo para el ejercicio del derecho de opción, se advierte de un lado, que tal carta no confiere certeza de su recepción o entrega a los demandados como se señala en el séptimo considerando; y en todo caso, resultaba totalmente extemporánea pues como se tiene expuesto, el plazo convenido para ejercer la opción venció el diez de febrero del dos mil diez, por lo que cualquier solicitud en referencia al ejercicio del derecho de opción o de extensión del plazo debió ejercerse dentro del plazo señalado.

DÉCIMO.- Se ha sostenido por la parte demandante que existieron diversas comunicaciones con el abogado de los demandados Tomás Bailón referentes a la redacción de la minuta, conducta ésta que acreditaría, según indica, que la opción siguió vigente. Al respecto, se advierte que si bien se han adjuntado correos cursados entre la demandante y el abogado Tomás Bailón, adjuntando la minuta de compra venta del bien, también es verdad que no se ha acreditado fehacientemente que el citado abogado hubiera tenido la representación de los demandados para intervenir por estos en la realización del contrato de compra venta.

UNDÉCIMO.- En orden a lo anterior, no habiéndose acreditado fehacientemente por la parte demandante que hubiera ejercido el derecho de opción oportunamente o que se hubiera extendido el plazo fijado para su ejercicio, no puede sostenerse que la parte demandada hubiera

¹ **Artículo 178.**- Cuando el plazo es suspensivo, el acto no surte efecto mientras se encuentre pendiente. Cuando el plazo es resolutorio, los efectos del acto cesan a su vencimiento. Antes del vencimiento del plazo, quien tenga derecho a recibir alguna prestación puede ejercitar las acciones conducentes a la cautela de su derecho.

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
VIGÉSIMO PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL



incurrido en un incumplimiento de contrato, por lo que en aplicación del artículo 200 del Código Procesal Civil, la demanda resulta infundada.

DUODÉCIMO.- La demandante ha tenido razones atendibles para litigar por lo que no corresponde imponer condena de costas y costos del proceso.

Por todos estos fundamentos, administrando Justicia a nombre de la Nación,

FALLO:

Declarando **INFUNDADA** la demanda interpuesta por A+M Contratistas SAC en contra de Zoraida Aurora Loayza Yabar, Víctor Godofredo Loayza Yabar, Carmen Emilia Loayza Farfán, Yener Antonio Mostacero Díaz, Greta Liz Bailón Farfán, José Luis Troncoso Estrada y Roxana Manuela Díaz Huamachuco sobre indemnización de daños y perjuicios. Sin costas ni costos del proceso. Y por esta mi sentencia, así la pronuncio, mando y firmo en el Despacho del Vigésimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima. Tómesese razón y hágase saber.-