



Caso Civil: ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA

I. Descripción de los hechos:

1. Mediante Resolución Viceministerial expedida por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, de fecha 1 de julio de 2009, se aprobó la celebración de un contrato de compraventa a favor de la Cooperativa de Vivienda Virgen de la Aparecida Ltda., respecto al inmueble ubicado en la Av. Del Rocío N° 1346, distrito de Ate, inscrito en la partida registral 8786543 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, a fin de que la beneficiaria lo destine; en el plazo máximo de cinco años, a la construcción de viviendas para sus asociados, bajo sanción de reversión al Estado en caso de incumplimiento, sin obligación de reembolsar a la compradora el precio pagado.
2. Mediante contrato de compraventa, celebrado el 25 de julio de 2009, entre el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y la referida cooperativa, se transfirió a favor de esta el referido inmueble, estipulándose el precio del mismo en su valor de tasación comercial, esto es, la suma de S/. 3'580,000.00, el mismo que fue cancelado por la compradora mediante cheque de gerencia, no negociable, a la firma del contrato, procediéndose a registrar la enajenación en los Registros Públicos de Lima, a nombre de la compradora.
3. Vencido el plazo de cinco años para la construcción de las viviendas para los asociados de la Cooperativa compradora, y no habiéndose realizado las referidas edificaciones, por cuanto, inmediatamente que les fue entregado el predio en el año 2009, este fue usurpado, lo que les impidió realizar las construcciones de viviendas a las que se habían obligado, bajo sanción de reversión, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento revirtió el inmueble al dominio del Estado.
4. En efecto, el 1 de octubre del 2014, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento emitió la Resolución Viceministerial N° 026-2014-VC, mediante la cual se dispuso la reversión al Estado del inmueble submatría, sin obligación de reembolso de suma alguna a favor de la Cooperativa Virgen de la Aparecida Ltda., disponiéndose, además, la inscripción de la reversión, a favor de la Superintendencia de Bienes Nacionales, en la correspondiente partida registral del inmueble.
5. El 25 de octubre del 2014 la cooperativa interpone una demanda contencioso-administrativa contra el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y la Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN) solicitando la nulidad de la Resolución Viceministerial N° 026-2014-VC, mediante la cual se revertió al Estado el inmueble.
6. Demanda que fue declarada infundada, en todas sus instancias. Concluyendo el referido proceso el 18 de marzo del 2019.



II. Formulación de las pretensiones:

1. El 5 de junio del 2019, al amparo de lo dispuesto en el Artículo 1954 del Código Civil, la Cooperativa Virgen de la Aparecida Ltda. interpone una demanda de enriquecimiento sin causa contra el Ministerio de Vivienda y Construcción y la Superintendencia de Bienes Nacionales, solicitando:
 - a) El pago de una indemnización de S/. 3'580,000.00, por concepto de enriquecimiento sin causa, a costa del empobrecimiento de la actora.
 - b) El pago de los intereses legales que se generen, calculados hasta la fecha de pago de la indemnización que se demanda.
2. La mencionada cooperativa sustenta su demanda en el hecho que el inmueble submateria fue adquirido, vía contrato de compraventa celebrado con el Estado, pagando el precio de tasación ascendiente a la suma de S/. 3'580,000.00. El Estado, al revertir el inmueble a su favor, ha efectuado una confiscación encubierta, por cuanto, los ha despojado de su propiedad quedándose con el precio pagado y el bien enajenado, enriqueciéndose, a costa de la demandante, en la misma medida que esta se ha empobrecido.

Conducta que esta normada por el Artículo 1954 del Código Civil, el mismo que prescribe que:

"Aquel que se enriquece indebidamente a expensas de otro está obligado a indemnizarlo".
3. Asimismo, la cooperativa demandante, señala que el incumplimiento de la obligación de construir viviendas para sus asociados se debió al hecho que el predio fue usurpado, por lo que, al verse privados de la posesión, no pudieron ejecutar el programa de vivienda al que se habían obligado.

III. Principales actos procesales:

1. Mediante Resolución N° 1, se admite a trámite la demanda en la vía de proceso de conocimiento, corriéndose traslado a los demandados del escrito de demanda y anexos.
2. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento contesta la demanda y solicita que se declare infundada; toda vez, que la demandante celebró un contrato de compraventa sobre el inmueble submateria, aceptando una cláusula de reversión del predio a favor del Estado, en caso no se cumpliera con construir en el mismo viviendas para sus asociados, estipulando el contrato que en dicha eventualidad el Estado no tenía obligación de devolver el precio pagado.

Consecuentemente, el Estado se ha limitado a ejecutar el contrato en sus propios términos, de acuerdo con la común intención de las partes.
3. La Superintendencia de Bienes Nacionales también contesta la demanda y solicita se declare infundada, bajo los mismos argumentos y fundamentación expresada por su codemandada, Ministerio de Vivienda, Construcción Y Saneamiento.



4. Mediante Resolución N° 8, el Juez declara saneado el proceso y establece como puntos controvertidos, los siguientes:

- a) Determinar si las entidades demandadas tienen la obligación de indemnizar a la actora por enriquecimiento sin causa.
- b) Determinar si las entidades demandadas están obligadas a pagar a la actora los intereses legales que se generen hasta el pago de la indemnización demandada.

5. Mediante Resolución N° 17, se procede a dictar sentencia declarando fundada la demanda, con expresa condena de costos y costas, en atención a las motivaciones siguientes:

- a) Respecto a la primera pretensión, señala que el Artículo 103, parte final, de la Constitución Política del Perú, proscribe el abuso del derecho. Norma constitucional concordante, con el Artículo II del Título Preliminar del Código Civil y en el presente caso, con el Art. 1954 del Código Civil, el mismo que proscribe el enriquecimiento sin causa, que opera cuando una de las partes contratantes se enriquece a costa del empobrecimiento y desmedro del patrimonio del otro contratante.

Entendiendo que, en el caso submateria, la reversión del predio al dominio del Estado, implica que este recupera el inmueble que enajenó y conserva el precio que recibió por dicha enajenación, lo que como contrapartida genera el empobrecimiento de la demandante en la misma proporción en que se enriquecen los demandados. Por otro lado, se señala que ningún contrato puede cohonestar esta práctica, por cuanto, atenta contra normas de orden público y valores constitucionales.

- b) Respecto a la segunda pretensión, se señala que procede su amparo, en tanto, que, habiéndose ordenado el pago de la indemnización, esta debe generar intereses legales, a favor de la demandante, hasta el pago de la misma.

6. Las demandadas Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y la Superintendencia de Bienes Nacionales interpusieron recurso de apelación contra la sentencia.

La Sala Superior Civil revocó la misma, y reformándola declaró infundada la demanda, bajo el argumento que los contratos son ley para las partes y que, en el caso submateria, la cláusula de reversión constituía una cláusula penal que operaba en caso de incumplimiento, por parte de la demandante, de darle al predio el uso para el cual le fue enajenado.