



FACULTAD DE DERECHO

INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE

CIVIL N° 01332-2014-0-1001-JR-CI-02



**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
PARA OPTAR POR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

LIMA – PERÚ

2021



CC BY-NC-ND

Reconocimiento – No comercial – Sin obra derivada

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede cambiar de ninguna manera ni se puede utilizar comercialmente.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE
DERECHO

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada

Informe Jurídico sobre Expediente N° 01332-2014-0-1001-JR-CI-02

Materia : RESOLUCIÓN DE CONTRATO

Juzgado : SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE CUZCO

Demandante : E.H.L.

Demandado : M.E.F.E.

Bachiller : STEPHANIE DÍAZ IPARRAGUIRRE

Código : 2010128339

LIMA – PERÚ

2021

RESUMEN JURÍDICO

En el presente expediente, E.H.L. interpuso demanda de resolución de contrato y, acumulativamente el pago de frutos civiles e indemnización de daños y perjuicios desde el 18 de diciembre de 2007 hasta la fecha contra la persona de M.E.F.E.; expone que la recurrente y su hermano J.A.H.L. en calidad de promitentes vendedores realizaron un documento de promesa de venta con entrega de un bien inmueble, el cual se encuentra ubicado en la Urb. Mariscal Gamarra Segunda Etapa Block A - Departamento 203 2do piso, inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble con la Partida N° 11141037 bajo la Denominación de Inscripción de Registro de Predios con la ahora demandada, que tiene la calidad de PROMETIDA, documento que se celebró con fecha 18 de diciembre del año 2007, por tal sentido el MONTO de dicho contrato era la cantidad de \$ 34,000 dólares americanos suma que se encuentra impago porque no se canceló en su totalidad, lo que ocasionó la resolución de contrato por incumplimiento del mismo, por lo que deberá pagar los frutos civiles que el bien produce. En ese estado, la señora M.E.F.E. se apersona al proceso negando y contradiciendo en su totalidad la demanda, señalando que no tenía la obligación de pagar el saldo del precio pactado, porque en la cláusula 4.3 del contrato se estableció que el saldo correspondiente al 47 % de lo pactado equivalente a dieciséis mil dólares americanos se pagaría al momento de elevarse a Escritura Pública la compra venta, lo que la demandante ni su hermano han cumplido hasta la fecha, y que estos vienen actuando de mala fe. Ante ello, el Segundo Juzgado Civil del Cusco, emitió sentencia en la cual declaró: INFUNDADA la demanda interpuesta por E.H.L en contra de M.E.F.E., sobre resolución de contrato, y pago de indemnización de daños y perjuicios. Con costas y costos del proceso. Por su parte, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco, resolvió el recurso de apelación interpuesto y declaró **CONFIRMAR** la Sentencia contenida en la Resolución N° 24 de fecha 12 de octubre de 2016.

ÍNDICE

I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO	4
1.1 DEMANDA	4
1.2 CONTESTACIÓN DE DEMANDA.....	6
1.3 SENAMIENTO PROCESAL, FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS, AUDIENCIA DE PRUEBAS	8
1.4 SENTENCIA DE JUZGADO	10
1.5 RECURSO DE APELACIÓN.....	10
1.6 RESOLUCIÓN DE LA SALA SUPERIOR	11
II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.....	12
III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.....	20
IV. CONCLUSIONES	22
V. BIBLIOGRAFÍA	23
VI. ANEXOS.....	24

I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO

1.1 DEMANDA

Con fecha 16 de julio de 2014, subsanado el 09 de septiembre de 2014, E.H.L interpuso demanda de resolución de contrato y, acumulativamente el pago de frutos civiles e indemnización de daños y perjuicios desde el 18 de diciembre de 2007 hasta la fecha contra la persona de M.E.F.E.

Fundamentos de hecho:

- Que, la recurrente y su hermano J.A.H.L. en calidad de promitentes vendedores realizaron un documento de promesa de venta con entrega de un bien inmueble, el cual se encuentra ubicado en la Urb. Mariscal Gamarra Segunda Etapa Block A - Departamento 203 2do. piso, inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble con la Partida N° 11141037 bajo la Denominación de Inscripción de Registro de Predios con la ahora demandada, que tiene la calidad de PROMETIDA, documento que se celebró con fecha 18 de diciembre del año 2007, por tal sentido el MONTO de dicho contrato era la cantidad de \$ 34,000 dólares americanos suma que hasta la encuentra impago porque no se canceló en su totalidad.
- Que, en el presente conflicto de intereses la causal de resolución del contrato de compra venta de fecha 18 diciembre del año 2007 fue la falta de pago y la caducidad del contrato conforme lo prevé el art. 1416 del c. c.
- Que, se estableció que la forma de pago era: la entrega de \$ 11,000 dólares americanos a los vendedores al momento de la suscripción del contrato; \$ 7.000 dólares americanos al momento de la entrega del bien inmueble, haciendo un total de \$ 18,000 dólares americanos que equivalía al 53% del total pactado.

- Que, se ha configurado la causal de resolución de contrato por incumplimiento del mismo al no haberse cumplido con el pago total.
- Que, que el señor R.H.L., quien sufre de grave afección mental, es propietario legítimo del 33 % del bien inmueble, y que al momento de celebrar el contrato, este no tenía alguien que administre sus bienes, debido a que no ha existido proceso alguno de interdicción, por lo que la promesa de venta solo se realiza en el 66 % del total del inmueble, ya que no existe a la fecha sentencia firme, dejándose suspendida esta parte del contrato.
- Que, siendo frutos civiles las rentas que el bien produce, y no teniendo la ahora demandada calidad de propietaria del bien inmueble sub Litis esta viene usufructuando por siete años, dejando de percibir la demandante a la fecha S/. 63,180.00 soles, causando de esta forma un daño patrimonial y extra patrimonial ascendente a la suma de S/ 36,000.00 soles.

Fundamentos de derechos

- Código Civil: artículo 890º, 891º, 1371º, 1732º y 19669º.
- Código Procesal Civil: artículo 130º, 424º y 425º.

Medios probatorios:

- Contrato de Promesa de Venta en fotocopia legalizada por Notario Público.
- Copia del Acta de Conciliación N° 166-2013 de fecha 11 JUL 2013
- La declaración de la ahora demandada conforme al pliego interrogatorio que se adjunta.
- Informe pericial que emitirán los peritos REPEJ que su Despacho tenga a bien nombrar para poder tener el monto preciso en la pretensión acumulada de cobro de frutos civiles.

- Copias de las Cartas Notariales de fecha 10 JUN 2013, remitidas a la Demandada haciendo de su conocimiento sobre la Resolución del contrato de fecha 18 DIC 2007.
- Valorización del Inmueble de fecha 24 FEB 2011.
- Copia legalizada del Título de Propiedad del Inmueble

1.2 CONTESTACIÓN DE DEMANDA

Con fecha 05 de noviembre de 2014, la señora M.E.F.E. se apersona al proceso negando y contradiciendo en su totalidad la demanda.

Fundamentos de hecho:

- Que, es verdad que el 18 de diciembre de 2007 celebros un contrato con la demandante y su hermano, denominado promesa de venta, sin embargo si bien es cierto el contrato suscrito se denomino "promesa de venta", en realidad se trata de una compra venta perfecta puesto que han fijado el precio del inmueble, se determinó el objeto de la compra venta, se pagó un adelanto de precio, se entregó el inmueble a la demandada, ejerciendo la posesión legítima, pública, pacífica y continua del mismo, pagando los tributos en la Municipalidad Provincial del Cusco, e instaló los servicios de agua, energía eléctrica y teléfono a su nombre.
- Que, si el contrato de autos fuese en realidad uno de promesa venta, la demandante no estaría exigiendo el pago, pues en un contrato de promesa de venta no existe pago, pues el pago está supeditado recién a la celebración del contrato definitivo.
- Que, no tenía la obligación de pagar el saldo del precio pactado, porque en la clausula 4.3 del contrato se estableció que el saldo correspondiente al 47 % de lo pactado equivalente a dieciséis mil dólares americanos se pagaría al momento de elevarse a Escritura Pública la compra venta, lo que la demandante ni su hermano han cumplido hasta la fecha, y que estos vienen actuando de mala fe, ya que no son US \$/. 18,000.00 (dieciocho mil dólares americanos), equivalente al 53 % del total pactado

los que ha cancelado, sino un total de US \$/. 26,535.00 (veintiséis mil quinientos treinta y cinco dólares americanos) que no han sido cuestionados por la demandante en el proceso de Otorgamiento de Escritura Pública que viene tramitándose en el Cuarto Juzgado Civil de Cusco, siendo que dichos adelantos de dinero se dieron en fechas: 1.- 18 de diciembre de 2007 al momento de la suscripción del contrato con la suma de US \$/. 11,000.00; 2.- US \$/. 5,000.00 en fecha 7 de enero de 2008 al momento de la entrega del departamento; 3. US \$/. 2,000.00 en fecha 12 de enero de 2008; 4. US \$/. 400.00 en fecha 18 de julio de 2008; 5. US \$/. 1,000.00 \$ en fecha 22 de octubre de 2008; 6. US \$/. 1,000.00 en fecha 24 de octubre de 2008; 7. US \$/. 1,000.00 en fecha 2 de octubre de 2009; 8. US \$/. 400,00 en fecha 12 de mayo de 2009; 9. US \$/. 700.00 en fecha 6 de julio de 2009; 10. US \$/. 2,000.00 en fecha 13 de agosto de 2009, 11. US /. 300 en fecha 29 de agosto de 2009; 12. US \$/. 1,000.00 en fecha 6 de noviembre de 2009; 13. US \$/. 300 en fecha 16 de Julio de 2010; 14. US \$/. 400.00 en fecha 1 de mayo de 2011 y 15. S/ 100.00 en fecha 1 de setiembre de 2011; estando únicamente pendiente de pago el saldo de US \$/. 7,465.00 dólares americanos que han pactado pagar al momento de elevarse a escritura pública la compra venta la que hasta la fecha no se ha llevado a cabo por renuencia de la demandante y su hermano.

- Que, la demandante invoca omisiones e infracciones suyas pretendiendo basarse en ella para lograr su provecho, pues sostiene que al momento de celebrarse el contrato ella asume la curatela y administración de los bienes de su hermano R.H.L. quien debido a una grave afección mental debía ser sometido a un proceso de interdicción, comprometiéndose ella a iniciar un proceso para lograr la representación legal vía curatela de su hermano para formalizar la transferencia realizada de su parte, sin embargo este proceso no ha sido iniciado subsistiendo la condición de propietario legítimo del 33 % el señor R.H.L., de forma que la promesa se realiza al 66 % y no al 100 % como prometió la demandante; así mismo esta ultima inicio un proceso de prescripción adquisitiva desconociendo

los derechos del hermano R.H.L., aduciendo que posee el bien materia de proceso, lo cual es falso.

- Que, el inmueble lo dedica a su vivienda de manera que no; percibe rentas.

Medios probatorios:

- El contrato de compra venta de fecha 18 de diciembre de 2007
- La declaración personal de la demandante en merito al pliego adjunto.
- Los recibos pagados por el precio del inmueble.

1.3 SENAMIENTO PROCESAL, FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS, AUDIENCIA DE PRUEBAS

Mediante resolución N° 06 de fecha 25 de noviembre de 2014, el Segundo Juzgado Civil del Cusco, al observar que se cumplen con los presupuestos procesales y las condiciones de la acción, declaro saneado el proceso.

Asimismo, mediante resolución N° 08 de fecha 15 de abril de 2015, fijó como puntos controvertidos los siguientes:

- Determinar si en fecha 18 de diciembre del año 2007 la recurrente y su hermano J.A.H.L. en calidad de promitentes vendedores y M.E.F.E. en calidad de prometida, realizaron un documento de promesa de venta con entrega de un bien inmueble, el cual se encuentra ubicado en la Urbanización Mariscal Gamarra Segunda Etapa Block- A- Departamento 203 2do. Piso inscrito en el registro de predios con la partida N° 11141037, señalando en el contrato el pago de la suma de US \$/. 34,000.00 dólares americanos.
- Determinar si el precio pactado hasta la fecha se encuentra impago, y que la ahora demandada ha entregado a los promitentes las siguientes sumas: 1. A la recurrente y a su hermano la cantidad de US \$/. 11,000.00 (once mil dólares americanos) al suscribir el contrato de promesa de venta, 2. US \$/. 7,000.00 (siete mil dólares americanos) al momento de la

entrega del bien inmueble, 3. US \$/ 2,000.00 (dos mil dólares americanos) entrego a J.A.H.L. y 4. US \$/. 5,000.00 (cinco mil dólares americanos) entrega a la recurrente, incumpliendo de esta forma el contrato celebrado.

- Precisa además que el señor R.H.L., quien sufre de grave afección mental, es propietario legitimo del 33 % del bien inmueble, y que al momento de celebrar el contrato, este no tenía alguien que administre sus bienes, debido a que no ha existido proceso alguno de interdicción, por lo que la promesa de venta solo se realiza en el 66 % del total del inmueble, ya que no existe a la fecha sentencia firme, dejándose suspendida esta parte del contrato. Que, siendo frutos civiles las rentas que el bien produce, y no teniendo la ahora demandada calidad de propietaria del bien inmueble sub Litis esta viene usufructuando por siete años, dejando de percibir la demandante a la fecha S/. 63,180.00, causando de esta forma un daño patrimonial y extra patrimonial ascendente a la suma de S/ 36,000.00.
- Determinar si el acto jurídico celebrado entre las partes en realidad se trata de una compra venta perfecta puesto que han fijado el precio del inmueble, se determinó el objeto de la compra venta, se pagó un adelanto de precio, se entregó el inmueble a la demandada, ejerciendo la posesión legitima, publica, pacífica y continua del mismo, pagando los tributos en la Municipalidad Provincial del Cusco, e instaló los servicios de agua, energía eléctrica y teléfono a su nombre.
- Determinar si la parte demandada no tenía la obligación de pagar el saldo del precio pactado, porque en la cláusula 4.3 del contrato se estableció que el saldo correspondiente al 47 % de lo pactado equivalente a dieciséis mil dólares americanos que se pagará al momento de elevarse a Escritura Publica la compra venta, lo que la demandante ni su hermano han cumplido hasta la fecha, y que estos vienen actuando de mala fe.

También se admitieron las pruebas ofrecidas por las partes.

Con fecha 27 de mayo de 2015 continuada el 31 de agosto de 2016, se realizó la Audiencia de Pruebas.

1.4 SENTENCIA DE JUZGADO

Con fecha 12 de octubre de 2016, el Segundo Juzgado Civil del Cusco, emitió sentencia en la cual declaró: INFUNDADA la demanda interpuesta por E.H.L en contra de M.E.F.E., sobre resolución de contrato, y pago de indemnización de danos y perjuicios. Con costas y costos del proceso.

Entre sus fundamentos expuso:

- Que, se puede concluir que entre ambas partes han suscrito un contrato compraventa y no como pretende hacer consentir la parte demandante, un contrato de promesa de venta. Se dice ello, debido a que el contrato suscrito por ambas partes y que es materia de resolución, cumple con todos los requisitos para ser considerado como un contrato de compraventa, esto es que se ha identificado el bien objeto de la venta, se ha producido la entrega y se ha pactado un precio.
- Que, se encuentra acreditado que el precio acordado ha sido cancelado, no obstante la parte demandante no ha cumplido con la obligación asumida en el contrato suscrito entre ambas partes, esto es lograr el saneamiento legal del inmueble y logrado la declaración de interdicción de su hermano R.H.L.. En ese sentido se tiene que no ha existido incumplimiento de obligaciones, por parte de la demandada, por lo que la pretensión de resolución de contrato debe ser rechazada.
- Que, habiéndose acreditado que no precede la resolución del contrato suscrito entre ambas partes, tampoco procede amparar las pretensiones materia de comentario.

1.5 RECURSO DE APELACIÓN

Mediante escrito del 24 de octubre de 2016, la demandante interpuso recurso de apelación, señalando los siguientes fundamentos:

- La Sentencia no contiene una debida motivación.
- No se han valorado de manera adecuada los medios de prueba consistentes, en las cartas notariales.

- Se ha vulnerado la vía procedimental al haberse tramitado la misma en la vía del proceso abreviado, cuando por la naturaleza de la pretensión corresponde la vía del proceso de conocimiento.

1.6 RESOLUCIÓN DE LA SALA SUPERIOR

Mediante resolución N° 31 de fecha 21 de marzo de 2017, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco, resolvió el recurso de apelación interpuesto y declaró **CONFIRMAR** la Sentencia contenida en la Resolución N° 24 de fecha 12 de octubre de 2016. Entre sus principales fundamentos señalaron:

- Que, la nombrada "promesa de venta" materia de resolución en realidad es un Contrato de compra y venta, ello también de conformidad a lo previsto por los artículos 168 y 169 del Código Civil.
- Que, la demandada debía cumplir con entregar de conformidad al contrato materia de resolución, hasta antes de la entrega de la escritura pública de parte de los demandantes la suma de US\$/. 18,000.00, habiendo esta cumplido.
- Que, se advierte que la demandante aun se encuentra obligada a sanear la venta en lo que concierne la parte de su hermano R.H.L. (conforme señala el contrato) y, una vez incluso concluido dicho saneamiento esta debía otorgar la escritura pública a la demandada, hecho que no ha ocurrido a la fecha (no habiendo desvirtuado esta afirmación la demandante), por lo tanto los demandantes a la fecha tienen la calidad de deudores respecto de las prestaciones signadas en el contrato de compra y, venta y, no de acreedores, consiguientemente no se encuentran facultados para pedir la resolución del contrato por no haber la demandada supuestamente cumplido con el pago total de la prestación, ya que como se ha señalado en el propio contrato esta se encontraba supeditada al saneamiento que debía realizar la demandante, debiendo por ende confirmarse la apelada.

II. IDENTIFICACIÓN Y ANALISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

Luego de la exposición de los principales actos procesales que se han desarrollado en el proceso y realizar el análisis respectivo, se han podido vislumbrar los siguientes problemas jurídicos:

- ¿En el caso de autos, se trataba de un contrato o una promesa de compra - contrato preparatorio?
- ¿Cuándo estamos ante un litisconsorte necesario?
- ¿El contrato de compra venta debía ser resuelto?

ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

¿En el caso de autos, se trataba de un contrato o una promesa de compra - contrato preparatorio?

El legislador peruano, en el artículo 1351^o del Código Civil de 1984, define el contrato de la siguiente manera: *“El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”*.

De la definición legal antes citada, puedo indicar que todo contrato requiere de un acuerdo de dos o más partes, lo que constituye el consentimiento como elemento esencial de todo contrato el cual se forma con el acuerdo de las partes donde éstas han manifestado su voluntad a través de una oferta y aceptación.

Castillo (2010) señala que

El contrato es un acto jurídico patrimonial, ya que la relación jurídica creada versa sobre bienes o interese que posean una naturaleza económica, o sea que puedan ser objeto de valoración. Esta valoración no tiene carácter subjetivo, o sea no interesa si el determinado bien tiene valor económico para determinada persona, lo cual puede estar

influenciado por valores sentimentales, de oportunidad o de necesidad, sino carácter objetivo, esto es considerando si el bien tiene un real valor económico por sus propias características, prescindiéndose de connotaciones personales (p. 32).

En este sentido, el contrato es una modalidad de acto jurídico porque a través de ésta se genera una determinada relación jurídica de carácter patrimonial entre sus celebrantes. En este sentido, requiere del cumplimiento de los requisitos del 140° del Código Civil para su validez, siendo el elemento constitutivo del mismo la “voluntad” de sus otorgantes, debiendo precisar que lo pactado en él es ley entre las partes por el principio del pacta sunt servanda.

Asimismo, debo precisar que el contenido patrimonial del contrato es innegable. No puede ser de otra manera, si estamos considerando al contrato como medio eficaz para la satisfacción de necesidades. Éstas, directa o indirectamente, son económicas.

Ahora, si bien las partes pueden realizar o formalizar un contrato mediante este acuerdo de voluntades, también es cierto que las mismas pueden celebrar pre acuerdos, a fin de posteriormente, realizar un contrato definitivo, a esto es lo que se conoce como contratos preparatorios.

La jurisprudencia nacional sobre el particular ha señalado que:

“Los contratos preparatorios son aquellos mediante los cuales se prepara la celebración de un contrato definitivo y en el cual las partes se obligan a hacer todo cuanto esté de su parte para que se concrete la celebración. El contrato preparatorio es distinto al contrato definitivo, pues en el primero las partes sólo se comprometen a celebrar en el futuro un contrato típico o atípico bajo determinadas estipulaciones establecidas con toda claridad, mientras que el contrato definitivo es aquel en el que ya se encuentran las estipulaciones del contrato que se obligaron a celebrar (...)”, agrega “que, nuestra legislación civil distingue como contratos preparatorios al compromiso de contratar y al contrato de opción. Por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato específico cuyos elementos esenciales

proceden a identificar de antemano; por el contrato de opción las partes celebran un contrato cuyos efectos se sujetan a la aceptación de sus estipulaciones por parte del destinatario de la oferta (esto es, las partes no se obligan a celebrar un nuevo contrato, sino que basta que la oferta sea aceptada por el destinatario de la misma para que el contrato definitivo quede celebrado). Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente, Casación N° 24554 - 2017 HUÁNUCO, 30 de mayo de 2019.

En consecuencia, el compromiso de contratar es una clase del contrato preparatorio no precisamente concibiéndose como la realización de un negocio jurídico, sino que contiene un compromiso de celebrar en el futuro un contrato definitivo; por lo que la única obligación que surge de este es la de celebrar el contrato posteriormente.

En ese sentido, un contrato de promesa de compraventa es que ambas partes en una fecha futura realizarán el compromiso mediante un contrato. Mediante este acto preliminar el comprador como el vendedor aseguran la formalización del acto y evitan que alguna de las partes se desista de la promesa. De tal modo que adquieren un compromiso y una obligación de comprar y vender dicho inmueble.

En consecuencia, conforme se ha señalado, los contratos preparatorios –como lo es una promesa de compraventa-, la obligación se encuentra en una venta a futuro, es decir, los contratos preparatorios, no precisamente se conciben como la realización de un negocio jurídico sino que contiene un compromiso de celebrar en el futuro un contrato definitivo; sin embargo, en el caso de autos se tiene que lo celebrado entre las partes no es contrato de promesa de venta, sino se trata de un contrato de compraventa, el mismo que cumple con las formalidades para este tipo de contrato, conforme lo veremos posteriormente.

Por tanto, en el caso de autos, estamos ante la presencia de un contrato de compraventa y no un contrato preparatorio.

¿Cuándo estamos ante un litisconsorte necesario?

El litisconsorcio es concebido como una de las manifestaciones de la acumulación procesal subjetiva, por cuanto deben intervenir varios sujetos, como demandantes o demandados, para que ejerzan la defensa del derecho que es materia del conflicto que se debate en el proceso.

El litisconsorcio tiene varias clases y una de ellas es el necesario, por el cual intervienen en un proceso todos aquellos que pueden verse directamente afectados con la resolución final que se pronuncia sobre lo debatido en el proceso, por lo que, se exige su intervención para que tenga la oportunidad de defender sus derechos.

El litisconsorcio necesario es una clase de acumulación subjetiva, toda vez que en un determinado proceso intervienen pluralidad de sujetos, es decir, existe una sola relación sustancial para varios sujetos, sujetos que pueden intervenir como parte o como tercero con legitimidad. La particularidad del litisconsorcio necesario implica que todos los sujetos que intervienen en el proceso conforman una de las partes, esto es, demandante o demandado y que su intervención en la misma es necesaria para la conformación de una válida relación jurídica procesal debido a que todos los litisconsortes necesarios defienden un mismo interés cuya finalidad es lograr una resolución única para todo los litisconsorte, puesto que en el proceso hay una sola pretensión.

Ledezma (2014) respecto al litisconsorte necesario, manifiesta que:

“surge cuando la relación del derecho sustancial, sobre la cual debe pronunciarse el juez, está integrada por una pluralidad de sujetos, bien sea activos o pasivos, en forma tal que no es susceptible de escindirse en tantas relaciones aisladas como sujetos activos o pasivos individualmente considerados existan, sino que se presenta como una, única e indivisible frente al conjunto de tales sujetos” (p.21).

Asimismo, en la jurisprudencia se ha señalado que:

La figura procesal del litisconsorte necesario, también conocida como obligatorio, surge cuando la relación del derecho sustancial, sobre la cual debe pronunciarse el juez, está integrada por una pluralidad de sujetos, bien sean activos o pasivos, en forma tal que no es susceptible escindirse

en tantas relaciones aisladas como sujetos activos o pasivos individualmente considerados existan, sino que se presenta como una única e indivisible frente al conjunto de tales sujetos. El origen del litisconsorcio no está en la relación procesal sino en la materia, objeto de la controversia. **Sala Civil Permanente Suprema: Casación N° 3877-2014 Cusco. 11 de agosto de 2015.**

Vale añadir, que también existe un litisconsorte voluntario. En sentido, se producirá un litisconsorcio voluntario cuando un demandante decida demandar a varios sujetos en un mismo procedimiento, cuando varios demandantes hagan lo propio frente a un solo demandado o, cuando varios demandantes interpongan demanda ante varios demandados.

¿El contrato de compra venta debía ser resuelto?

El contrato de compraventa es uno de los contratos nominados, puesto que nuestro ordenamiento jurídico expresamente lo regula. Es el acto jurídico que crea una relación jurídica obligaciones entre quienes lo celebran: el comprador y vendedor.

Entre el comprador y vendedor se crean prestaciones recíprocas, puesto que el comprador se obliga a la entrega del bien que está vendiendo; y, el comprador, se obligar al pago de su precio en su oportunidad, integridad y tal y como se pactó.

Vásquez (2014) indica que

El contrato de compraventa prevé como una de las obligaciones esenciales del vendedor el transferir el derecho de propiedad –que recae sobre bienes que constituyen el referente objetivo del contrato- hacia la esfera jurídica del comprador. Sin embargo, el cumplimiento de este deber dependerá siempre del sistema de transferencia de la propiedad que se haya previsto para la particular clases de bienes que sean enajenados (p. 58).

De lo mencionado, se tiene que el contrato de compraventa tiene por objeto la transferencia de un determinado bien a una persona, a cambio de un precio; por ello, es considerado un contrato de prestaciones recíprocas porque tanto vendedor como comprador se obligan mutuamente.

De lo anteriormente anotado, entonces tenemos como elementos esenciales del contrato de compraventa:

- El bien (mueble o inmueble), cuya propiedad se transfiere.
- El precio que se paga en dinero.

Con referencia a los bienes que pueden ser objeto de una compraventa tenemos: bienes propios y bienes ajenos, bienes presentes y bienes futuros, bienes libres y bienes gravados.

Y en cuanto al precio, éste siempre está determinado en una suma de dinero y constituye el valor económico del bien; siendo en el caso peruano las modalidades de determinación que puede adoptar el precio: determinación del precio por un tercero, determinación por bolsa o mercado, determinación en valor constante, determinación por peso.

Además de la obligación del vendedor de transferir la propiedad del bien al comprador, tenemos que la ley (Código Civil peruano) le impone a la parte vendedora lo siguiente:

- Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.
- El vendedor debe entregar el bien en el estado en que se encuentre al momento de celebrarse el contrato, incluyendo sus accesorios.
- El vendedor debe entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad del bien vendido.
- El vendedor debe entregar el bien inmediatamente después de celebrado el contrato, salvo pacto distinto.

- El vendedor debe entregar el bien en el lugar en que se encuentre en el momento de celebrarse el contrato, salvo pacto distinto.

En el caso del comprador éste está obligado a pagar el precio en el momento, de la manera y en el lugar pactado. Además, el comprador está obligado a recibir el bien en el plazo fijado en el contrato, o en el que señalen los usos. A falta de esto, el comprador debe recibir el bien en el momento de la celebración del contrato.

Asimismo, respecto a la resolución de contrato, SORIA & ANCHAYHUAS señala que es:

La facultad de resolver el contrato de pleno derecho ante el incumplimiento debe pactarse expresamente. El pacto de resolución de pleno derecho, denominado también como pacto comisorio, puede convenirse a favor de ambos contratantes o a favor de una sola parte. Cuando se establece el pacto de resolución de pleno derecho a favor de una sola parte, ello no significa que la otra no pueda resolver el contrato. La parte que no tiene a su favor el pacto de resolución de pleno derecho podrá resolver el contrato extrajudicialmente bajo la figura de la resolución por intimación o también puede optar por la resolución judicial del vínculo contractual presentando la demanda correspondiente (p. 253).

En ese sentido, como bien lo sostiene la autora de la referencia, la cláusula resolutoria expresa es el pacto de resolución voluntaria que introducen las partes en su contrato en forma expresa, facultando a uno de ellos o a todos los contratantes la posibilidad de dejar sin efecto el vínculo contractual. Sin embargo, también es cierto que un contrato puede resolverse sin que medie pacto, ello al amparo de lo dispuesto en el Artículo 1428° y 1429° del Código Civil que faculta la resolución de pleno derecho, sin necesidad de recurrir a un proceso judicial, pero siempre que medie una situación de incumplimiento, requerimiento mediante carta notarial con un plazo no menor de 15 días.

Asimismo, se puede señalar que el hecho sobreviniente que constituye el presupuesto para la resolución del contrato puede ser:

- Imputable a la otra parte (ejemplo, el incumplimiento) o puede ser extraña a la voluntad de ambas (caso fortuito o fuerza mayor).
- Por el mutuo disenso las partes que han celebrado un acto jurídico acuerdan dejarlo sin efecto.

De modo que los casos de resolución pueden tener un origen legal (ejemplo, la resolución por incumplimiento) o convencional (ejemplo, el mutuo disenso). En el primer ejemplo se estaría frente a una resolución de pleno derecho; y, en el segundo por cláusula resolutoria expresa.

La resolución del contrato puede ser judicial o extrajudicial. En ambos casos, los efectos de la resolución se retrotraen al momento de la celebración del contrato, *ex tunc*, a pesar de que el artículo 1372º del Código Civil establezca que la resolución tiene efectos retroactivos al momento en que se produce la causal que la motiva. Nada impide que los contratantes, cuando la naturaleza del objeto de la prestación lo permita, convengan que la resolución no tendrá efectos retroactivos. Por ejemplo, en la compraventa de un lote de mercaderías a entregarse por partes, puede convenirse que si el contrato se resuelve, las cuotas ya entregadas quedaran firmes, pagando el comprador la parte del precio correspondiente a ellas.

Ahora bien, en el caso materia de autos, tenemos que conforme se ha expuesto, estamos ante la existencia de un contrato de compraventa y no un contrato de promesa de compra como señala la demandante; en ese sentido, de los medios probatorios ofrecidos por las partes, se tiene que la demandada ha cumplido con su parte del contrato, no así la demandante pues no ha realizado el saneamiento correspondiente como lo es la declaratoria de interdicción de su hermano R.H.L. y, posteriormente otorgar la escritura pública a la demandada, hechos que al momento de la interposición de la demanda aún no se habían realizado, más aún, al momento de la emisión de las resoluciones tampoco se acredita haberse realizado.

III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.

En el caso de autos se tiene que la pretensión principal se requiere la resolución de un contrato denominado “promesa de venta con entrega de bien inmueble”, ello en razón al incumplimiento de pago por parte de la demandada.

Debemos empezar señalando que un contrato es un acuerdo de voluntades donde las partes intervinientes se comprometen a cumplir con determinadas obligaciones expuestas en dicho contrato. Por su parte un contrato de promesa, es un contrato preparatorio donde las partes se comprometen a celebrar posteriormente un contrato definitivo; en ese sentido, se tiene que mediante este contrato la obligación radica en la celebración a futuro de un contrato.

Ahora bien, el contrato a futuro que se expresa en el caso de autos, se trataría de un contrato de compraventa de un bien inmueble, del cual se solicita su resolución por incumplimiento de obligaciones por parte de la demandada.

De acuerdo al artículo 1529º del Código Civil, se ha definido a la compraventa de la siguiente manera: *“Por la compraventa, el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero”*.

Por otro lado, se tiene que conforme lo señala Roppo (2010):

El primer presupuesto de la resolución es el incumplimiento, es decir la objetiva no actuación o defectuosa actuación de la prestación contractual. En estos términos generales, el presupuesto del incumplimiento condiciona también la demanda de cumplimiento y la de resarcimiento. La carga de probarlo, como ya se ha dicho, es del actor en la resolución (p. 877).

En consecuencia, al celebrarse un contrato se pueden presentar una serie de situaciones o actos posteriores como el incumplimiento de las estipulaciones o cláusulas que contienen las prestaciones a que se obligaron las partes contratantes. Frente al incumplimiento de éstas, la parte afectada tiene la

potestad de resolver el contrato mediante la figura de “la resolución” a fin de dar por terminado éste y apartarse del mismo.

Dentro de las modalidades resolutorias encontramos a la resolución judicial (art. 1428° del Código Civil), es decir aquella que se invoca a través de un proceso judicial y que tiene lugar como consecuencia de una sentencia constitutiva; y a la resolución por “cláusula resolutoria expresa” (art. 1430° del Código Civil), ésta es, la que se prevé en una estipulación contractual y que autoriza al contratante afectado a obtener la resolución directa y automáticamente sin necesidad de recurrir a la autoridad jurisdiccional.

Con lo expuesto, debemos señalar que en el caso materia de autos y de los medios probatorios aportados por las partes, el Órgano Jurisdiccional en primera y segunda instancia resolvió declarar infundada la demanda. Ante lo resuelto, debo manifestar mi conformidad con dicha decisión, pues efectivamente en primer lugar se debe expresar que si bien, en el documento se denomina como un contrato de promesa de compraventa, en realidad del tenor del mismo, lo que se ha realizado no es un contrato preparatorio por el contrario, estamos frente a un contrato de compraventa, en la cual las partes se han comprometido al cumplimiento de diversas obligaciones; así tenemos que la parte demandada se comprometió a realizar determinados pagos en distintos momentos, y por su parte, la demandante se comprometió a realizar el saneamiento respectivo como era el realizar la declaración de interdicción de su hermano (copropietario del inmueble objeto de la compraventa) y posteriormente realizar el otorgamiento de escritura pública; sin embargo de los medios ofrecidos, se evidencia que la demandante cumplió con los pagos respectivos; pero la parte demandante, hasta el momento de la presentación de la demanda y a lo largo del proceso no ha acreditado haber cumplido con las obligaciones que le correspondían, en consecuencia, el incumplimiento de las obligaciones es por parte de la demandante y no de la demanda, por lo que no podía declararse la resolución del contrato atendiendo a que quien lo solicitaba era la demandante.

IV. CONCLUSIONES

- El contrato no es más que la expresión y realización de la autonomía de la voluntad privada de las partes, mediante las cuales se vinculan recíprocamente, es decir, cada uno a sí mismo y, con ello, al mismo tiempo, a la otra parte.
- Con los contratos preparatorios, lo que se busca es la realización de un contrato a futuro, por lo que la obligación que genera este tipo de contratos es expresamente la realización de un contrato luego de haberse cumplido con determinados supuestos.
- La resolución del contrato incide en la relación jurídica que el contrato origina y no sobre el contrato mismo. La resolución no puede incidir sobre el acuerdo válida y efectivamente concertado y, por lo tanto, no puede entenderse que en virtud de la resolución tal acuerdo no se produjo.
- En el caso de autos, se estaba frente a un contrato de compraventa y no un contrato preparatorio, ya que en el mismo se observa la presencia de los elementos de este tipo de contrato, como son: la identificación de las partes, la determinación del objeto del contrato, el precio y la forma del pago.

V. BIBLIOGRAFÍA

1. CASTILLO, M. (2010). Concepto y Formación del Contrato”. En: El Contrato Volumen I del Observatorio de Derecho Civil, Segunda Edición, Lima: MOTIVENSA.
2. VÁSQUEZ, J. (2014). El contrato de compraventa sobre bien ajeno. En: Gaceta Civil & Procesal Civil, Tomo 7, Lima: Gaceta Jurídica.
3. SORIA, A. & ANCHAYHUAS, S. (2013). Resolución por incumplimiento contractual. En: Los contratos –Consecuencias jurídicas de su incumplimiento, Lima: Gaceta Jurídica.
4. ROPPO, V. (2009). “El Contrato”. Lima: Gaceta Jurídica.

VI. ANEXOS

- Sentencia de Sala Superior
- Resolución que declare consentida o ejecutoriada la sentencia

SENTENCIA DE SALA SUPERIOR

707
dov
Orel
nH

PONENCIA

Sentencia de Vista.

Expediente : 1332-2014-0-1001-JR-CI-02.
Demandante :
Demandada :
Materia : **Civil**: Resolución de Contrato.
Procede : Segundo Juzgado Civil de Cusco.
Jueza Ponente : **Sra. Holgado Noa**

Resolución N° 31

Cusco, 21 de marzo de 2017.

PODER JUDICIAL - GOBIERNO REGIONAL CUSCO
CASA CERCADADA
EXALCIBIDE GRADO
JUEZA
PRIMERA SALA CIVIL

VISTO: El presente proceso en grado de apelación

de Sentencia.-

I.- MATERIA DE IMPUGNACIÓN

La Sentencia contenida en la Resolución N° 24 de fecha 12 de octubre de 2016 que resuelve declarar:

"(...)

Por estos fundamentos, impartiendo justicia a nombre de la Nación: **FALLO:**
Declarando, **INFUNDADA** la demanda interpuesta por
en contra de , sobre resolución de
contrato, y pago de indemnización de daños y perjuicios consistente en que se
resuelva el contrato de promesa de venta de fecha 18 de diciembre del año
2007 celebrado entre y la demandante
y , debiendo de
restituirse ambas partes los bienes otorgados. Y se disponga el pago de frutos
dejados de percibir desde el 18 de diciembre del año 2007 hasta la fecha que
continúen usufructuando el bien materia de proceso. Se le pague por
concepto de indemnización de daños y perjuicios. En consecuencia dispongo
el archivo definitivo del presente proceso. Con costas y costos.

T.R.Y.H.S. (...)"

II.- FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Por escrito de fecha 24 de octubre de 2016 se interpone recurso de apelación contra la Sentencia señalando:

- La Sentencia no contiene una debida motivación.

288
dwb
Ove
GUB

- No se han valorado de manera adecuada los medios de prueba consistentes, en las cartas notariales.
- Se ha vulnerado la vía procedimental al haberse tramitado la misma en la vía del proceso abreviado, cuando por la naturaleza de la pretensión corresponde la vía del proceso de conocimiento.

III. FUNDAMENTOS DEL COLEGIADO:

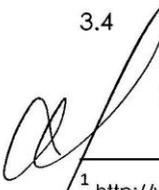
Resolución de Contrato.-

- 3.1 La palabra **resolución** (del latín *resolutio*) significa deshacer, destruir, desatar, disolver, extinguir un contrato. **La resolución deja sin efecto, judicial o extrajudicialmente, un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración que impide que cumpla su finalidad económica**, esta se encuentra prevista en el artículo 1371 del Código Civil que señala: "La resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración¹".
- 3.2 **La resolución, al igual que la nulidad y anulabilidad, extingue el contrato.** Pero la nulidad y anulabilidad son modos de ineficacia originaria, estructural, depende de la invalidez del contrato, mientras que la resolución es una ineficacia subsiguiente, funcional, proviene de un hecho posterior a la celebración del contrato, o sea una vez celebrado el contrato produce todos sus efectos, pero si durante el desarrollo de su ejecución aparece una causal de resolución, el contrato válido se disuelve².

COPIA CERTIFICADA
ESTADO DE GRADO
JAT
ARCHIVO CENTRAL

Del caso en concreto.-

3.3  interpone demanda de "Resolución de Contrato" contra , pago de frutos civiles e indemnización de daños y perjuicios, a efecto de que se resuelva el documento de promesa de venta de fecha 18 de diciembre de 2007 celebrado por la demandante con la demandada y,

3.4  De la revisión del documento de promesa de venta materia de resolución se advierte que este en realidad es un "Contrato de compra y venta" y, no una promesa de venta al contener este todos los requisitos de un contrato,

¹ <http://www.eturresvasquez.com.pe/pdf/RESCISION-Y-RESOLUCION.pdf>.

² Ídem.



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

Corte Superior de Justicia de Cusco
Primera Sala Civil.

789
don
señora
m

máxime que incluso se tiene un ítem de entrega del bien inmueble de parte de los demandantes a la demandada, conforme se expone a continuación:

-Las partes se encuentran identificadas: (Exordio del documento).

"... por una parte la señora y por otra parte los señores Y, el Señor (...)"

-Se ha determinado el objeto del contrato (1.- Antecedentes).

" Los propietarios, ejercen el dominio y absoluto derecho de propiedad, sobre el total del inmueble signado con el N° A-3-203 2da Etapa del Conjunto Residencial, Mariscal Gamarra, en la proporción de 66.66% del inmueble (...)"

-Se ha pactado un precio (3.- Del precio)

" El precio convenido de mutuo acuerdo entre las partes contratantes es la suma de TREINTA Y CUATRO MIL DOLARES incluyendo el 33,33% de las acciones correspondientes a nuestro hermano quien en la actualidad será sometido a proceso de interdicción civil y no existiendo libre disposición de sus bienes y mientras se regularice esa situación jurídica por Sentencia firme para proceder a la venta del bien inmueble a la misma prometida, se deja suspendida esta parte del contrato".

SOBRE COPIA AUTÉNTICA
TRANSMISIÓN DE GRADO

-Se ha pactado la forma de pago (4.- Forma de pago)

"Al momento de suscribir el presente contrato la prometida Señora entrega a los promitentes la suma de ONCE MIL DOLARES AMERICANOS.... Al momento de la entrega del bien materia del presente contrato la prometida señora entrega a los promitentes propietarios la suma de SIETE MIL DOLARES AMERICANOS Al momento de la entrega de la documentación que contenga la evicción y saneamiento del bien inmueble materia del presente la prometida señora entregara el saldo correspondiente al 47%/100% de lo pactado que equivale a DIECISEIS MIL DOLARES AMERICANOS, lo que implica el otorgamiento de la Minuta y Escritura Publica de compra y venta, haciendo presente que el pago de los impuestos que conciernen al acto contratual será en la proporción del 50% de cada contratante".

Handwritten signature and scribbles on the left side of the page.



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

Corte Superior de Justicia de Cusco
Primera Sala Civil.

790
clomb
nunta

Por lo que la nombrada "promesa de venta" materia de resolución en realidad es un Contrato de compra y, venta, ello también de conformidad a lo previsto por los artículos 168 y 169 del Código Civil³.

3.5 Consiguientemente, este es susceptible de ser resuelto por cualquiera de las partes, sin embargo, **solamente el acreedor de la prestación no ejecutada o sus herederos pueden invocar, judicial o extrajudicialmente, la resolución del contrato. El deudor de la prestación no ejecutada no tiene la facultad de resolver el contrato; no puede valerse de la inexecución de su propia prestación para escapar de su palabra empeñada resolviendo el contrato⁴.**

3.6 Conforme se ha señalado precedentemente, es importante verificar en este estado si la demandante puede invocar judicialmente la resolución del contrato, ello es si esta tiene la condición de acreedora con la prestación incumplida por la otra parte.

3.7 Verificado el contrato materia de resolución se advierte dos condiciones importantes:

"El precio convenido de mutuo acuerdo entre las partes contratantes es la suma de TREINTA Y CUATRO MIL DOLARES incluyendo el 33,33% de las acciones correspondientes a nuestro hermano **quien en la actualidad será sometido a proceso de interdicción civil y no existiendo libre disposición de sus bienes y mientras se regularice esa situación jurídica por Sentencia firme para proceder a la venta del bien inmueble a la misma prometida, se deja suspendida esta parte del contrato**".

"Al momento de la entrega de la documentación que contenga la evicción y saneamiento del bien inmueble materia del presente la prometida señora entregara el saldo correspondiente al **47%/100% de lo pactado que equivale a DIECISEIS MIL DOLARES AMERICANOS**, lo que implica el otorgamiento de la Minuta y Escritura Publica de compra y venta, haciendo presente que el pago de los impuestos que conciernen al acto contractual será en la proporción del 50% de cada contratante".

³ Artículo 168.- Interpretación objetiva: "El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe".

Artículo 169.- Interpretación sistemática: "Las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas".

⁴ <http://www.etorresvasquez.com.pe/pdf/RESCISION-Y-RESOLUCION.pdf>.

COPIA AUTENTICADA
FIRMADO
L.M.
ARCHIVO CENTRAL



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

Corte Superior de Justicia de Cusco
Primera Sala Civil.

791
debe
notar
no

La demandada debía cumplir con entregar de conformidad al contrato materia de resolución, hasta antes de la entrega de la escritura pública de parte de los demandantes **la suma de US\$/. 18,000.00**, habiendo esta cumplido :

En una primera entrega la suma de US\$/. 11,000.00 (folio 75).

Y en diferentes fechas posteriores al contrato de promesa de venta un total de:

✓ 6/04/09	US\$/. 1,000.00
✓ 17/07/10	US\$/. 300.00
✓ 29/08/09	US\$/. 300.00
✓ 13/08/09	US\$/. 2,000.00
✓ 06/07/09	US\$/. 700.00
✓ 12/05/09	US\$/. 400.00
✓ 24/10/08	US\$/. 1,000.00
✓ 2/02/09	US\$/. 1,000.00
✓ 22/10/08	US\$/. 1,000.00
✓ 18/07/08	US\$/. 400.00
✓ 07/01/08	US\$/. 5,000.00
✓ 15/12/09	US\$/. 600.00
✓ 14/12/03	US\$/. 300.00

TOTAL: US\$/. 14,000.00

Haciendo un total de: US\$/. 11,000.00
14,000.00

US\$/.25,000.00

COPIA CERTIFICADA
EXAMEN DE GRADO
ARCHIVO CENTRAL

Por lo que evidentemente, la parte demandante ha cumplido con el pago que le correspondía, hasta antes de la entrega de la escritura pública.

3.6

En lo que concierne a la demandante, se advierte que esta **aun se encuentra obligada a sanear la venta en lo que concierne la parte de su hermano** (conforme señala el contrato) y, una vez **incluso** concluido dicho saneamiento esta debía otorgar la escritura pública a la demandada, hecho que no ha ocurrido a la fecha (no habiendo desvirtuado esta afirmación la demandante), por lo tanto los demandantes a la fecha tienen la calidad de **deudores respecto de las**



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

Corte Superior de Justicia de Cusco
Primera Sala Civil.

292
dono
royas

prestaciones signadas en el contrato de compra y venta y, no de acreedores, consiguientemente no se encuentran facultados para pedir la resolución del contrato por no haber la demandada supuestamente cumplido con el pago total de la prestación, ya que como se ha señalado en el propio contrato esta se encontraba supeditada al saneamiento que debía realizar la demandante, debiendo por ende confirmarse la apelada.

3.7 Este Colegiado no se pronuncia respecto de las pretensiones accesorias, al haberse declarado infundada la pretensión principal.

DECISIÓN: Por los fundamentos expuestos y en uso de la facultad conferida a esta Sala por el artículo 138 de la Constitución Política del Estado, administrando justicia a nombre de la Nación,

CONFIRMAR La Sentencia contenida en la Resolución N° 24 de fecha 12 de octubre de 2016 que resuelve declarar:

"(...)

Por estos fundamentos, impartiendo justicia a nombre de la Nación: **FALLO:**

Declarando, **INFUNDADA** la demanda interpuesta por en contra de , sobre resolución de contrato; y pago de indemnización de daños y perjuicios consistente en que se resuelva el contrato de promesa de venta de fecha 18 de diciembre del año 2007 celebrado entre y la demandante y , debiendo de restituirse ambas partes los bienes otorgados. Y se disponga el pago de frutos dejados de percibir desde el 18 de diciembre del año 2007 hasta la fecha que continúen usufructuando el bien materia de proceso. Se le pague por concepto de indemnización de daños y perjuicios. En consecuencia dispongo el archivo definitivo del presente proceso. Con costas y costos. **T.R.Y.H.S. (...)**; Y los devolvieron. **T.R. y H.S.**

S.S.

VELASQUEZ CUENTAS

DELGADO AYBAR

HOLGADO NOA

PODER JUDICIAL DEL PERÚ

ROXANA BOHORQUEZ ABARCA
SECRETARIA DE SALA
SALA CIVIL DE CUSCO
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE CUSCO

COPIA CERTIFICADA
GRADO
CENTRAL

**RESOLUCIÓN QUE
DECLARE CONSENTIDA O
EJECUTORIADA LA
SENTENCIA**

298
Cobranza
Noventa por ciento

2° JUZGADO CIVIL - Sede Central

EXPEDIENTE : 01332-2014-0-1001-JR-CI-02

MATERIA : RESOLUCION DE CONTRATO
JUEZ : ZAMALLOA CORNEJO ELIOT ALCIBIADES
ESPECIALISTA : SAIDA CHIUN MANCO
PERITO : CONCHA RIVERA, EBERT PERITO JUDICIAL
TITO VARGAS, EDILBERTO PERITO JUDICIAL
TERCERO :
DEMANDADO :
DEMANDANTE :

Resolución Nro 32.-

Cusco, cinco de Mayo del
Año dos mil diecisiete.-

Téngase por recibido el proceso remitido por la Sala Civil de Cusco, póngase a conocimiento de las partes que el proceso se encuentra en ésta instancia y conforme a lo ordenado archívese el proceso en la dependencia correspondiente.-

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE CUSCO

SAIDA CHIUN MANCO
ESPECIALISTA LEGAL
SEGUNDO JUZGADO CIVIL
MODULO CORPORATIVO CIVIL

31a

5-5-2017

Sch.-

COPIA CERTIFICADA
Escala de Grado

ARCHIVO CENTRAL

VELASQUEZ CUENTAS

DELGADO AYBAR

HOLGADO

PODER JUDICIAL DEL PERÚ
BOYANA BOHORQUEZ ABARCA