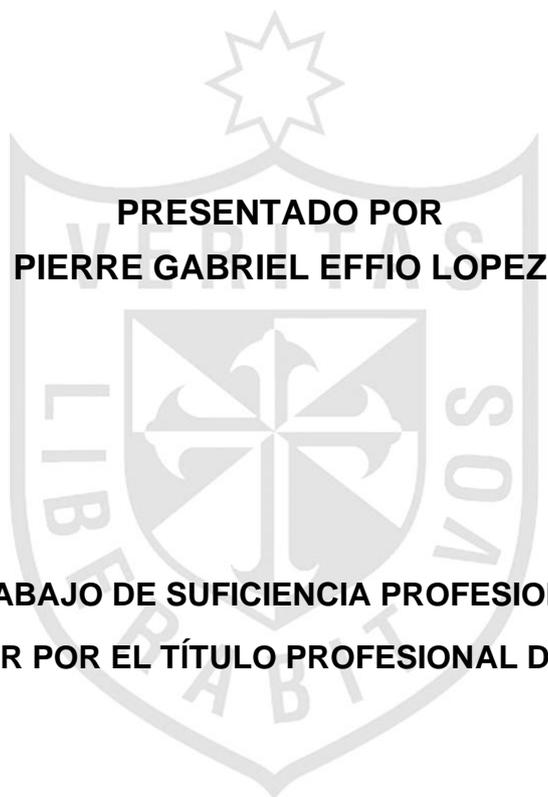




FACULTAD DE DERECHO

INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE

CIVIL N° 04281-2011-0-0401-JR-CI-05



**PRESENTADO POR
PIERRE GABRIEL EFFIO LOPEZ**

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

LIMA – PERÚ

2022



CC BY-NC

Reconocimiento – No comercial

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, y aunque en las nuevas creaciones deban reconocerse la autoría y no puedan ser utilizadas de manera comercial, no tienen que estar bajo una licencia con los mismos términos.

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



Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado

Informe Jurídico sobre Expediente N° 04281-2011-0-0401-JR-CI-05

Materia : OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO

Entidad : PODER JUDICIAL

Bachiller : PIERRE GABRIEL EFFIO LOPEZ

Código 06203601

**LIMA – PERÚ
2022**

En el presente expediente civil se analizan la cuestión litigiosa originada con la interposición de la demanda por parte de Hugo Ernesto Dávila Ávila quien reclama una obligación de dar suma de dinero contra María Esperanza Lazarte Sencia, por la suma de S/301,840.00 mil nuevos soles. Dicha cantidad obedece a la frustración de un contrato de compraventa por causa imputable a la demandada pues no cumplió con realizar la independización correspondiente del inmueble materia de venta, y en la que se pactaron arras y cláusula penal. Asimismo, al tener la posesión del bien se realizaron mejoras las misma que también exigen ser reembolsadas.

Admitida a trámite la demanda en la vía del proceso abreviado se advierte que la parte demandada no contesta la misma; sin embargo, sí plantea una nulidad procesal alegando vicios en la notificación, la misma que es desestimada.

Es así que en primera instancia, el Sexto Juzgado Civil resolvió declarar fundada en parte la demanda interpuesta, disponiendo el pago de \$26.000.00 dólares a favor del demandante. Declarar infundada la demanda en el extremo que solicita el pago de arras dobladas y el pago de la cláusula penal. Declarar infundada la demanda en cuanto al pago de mejoras.

No conforme con lo resuelto, el demandante interpuso recurso de apelación contra la sentencia, la misma que es concedida y por tanto se remiten los actuados a la Sala Civil de la Corte Superior la que resuelve declarar la nulidad de la sentencia emitida por el Juez y ordenaron que emita nuevo pronunciamiento por considerar que esta instancia no se ha pronunciado sobre las obligaciones contenidas en la cláusula sexta del contrato.

Devueltos los actuados al Juzgado Civil, en cumplimiento del mandato superior, la Sala emite nueva decisión declarando fundada en parte la demanda, y se dispone el pago de \$ 52.000.00mil dólares por arras dobladas, mas \$52.000.00 mil dólares por razón de cláusula penal. Asimismo, declarar infundada la demanda en el pago de mejoras.

Contra esta decisión se advierte que se interpone recurso de apelación por la parte demandada, la cual es concedida y remitidos los actuados a la Sala Superior esta resuelve revocar la sentencia y reformándola declaró infundadas las pretensiones expuestas. En esta decisión se sustenta principalmente que, si bien existe acreditado el incumplimiento, para que se proceda al pago de arras, no basta que se acredite ello sino que este incumplimiento debe obedecer al accionar de la parte contratante incumplidora y no a otro tipo de causas tales como algún supuesto de caso fortuito o fuerza mayor.

INDICE

I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO	3
1.2. Admisión.....	5
1.3. Nulidad Procesal.....	5
1.4. Resolución sobre la Nulidad Procesal.....	5
1.5. Auto de saneamiento procesal.....	6
1.6. Sentencia del Juzgado Civil	6
1.7. Recurso de apelación	7
1.8. Sentencia de la Sala Civil de la Corte Superior	8
1.9. Segunda sentencia del Juzgado Civil.....	8
1.10. Recurso de apelación	9
1.11. Sentencia de la Sala Civil de la Corte Superior	9
II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE	11
2.1. ¿Correspondía declarar fundada la nulidad interpuesta por la demandada en tanto no se habría notificado debidamente al domicilio consignado en la minuta de compraventa?.....	11
2.2. ¿La demandada se encontraba obligada a pagar al demandante la cantidad de \$104,000,00 dólares por concepto de arras dobles más penalidad, en tanto se habría incumplido con el contrato de compraventa del inmueble inscrito en la partida registral del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa?	12
2.3. ¿Correspondía reconocer el pago de mejoras a cargo de la demandada?	12
III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.....	13
IV. CONCLUSIONES	27
V. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	29
VI. ANEXOS.....	30

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

1.1. Demanda

Con fecha 05 de diciembre del 2011, el demandante "H.E.D.A." interpuso una demanda de obligación de dar suma de dinero contra la demandada "M.E.L.S.", a fin de que se le pague la suma de S/ 301,840.00 mil nuevos soles por lossiguientes conceptos:

- \$52.000.00 mil dólares por concepto de arras dobladas
- \$52.000.00 mil dólares por el adicional
- S/ 20.000.00 mil soles por concepto de mejoras.

Fundamentos de hecho:

- El demandante manifestó que por medio de una agencia inmobiliaria se enteró que el inmueble ubicado en el pueblo tradicional de Yanahuara Manzana C1 lote 1 del distrito de Yanahuara, de propiedad de la demandante se encontraba a la venta en el mes de marzo del 2009 y que un par de semanas luego, el agente inmobiliario le señaló que dicho bien ascendía a la suma de \$95.00.00 dólares.
- Que, posteriormente se hace presente el representante de la demandada quien hace entrega de la ficha registral del inmueble, la misma que en dicha fecha estaba a nombre de la demandada y sobre el cual no pesaba gravamen ni carga y al no encontrarse problema alguno, todos los documentos correspondientes fueron alcanzados a su sectorista del Banco de Crédito para la obtención de un crédito que permitiría el pago íntegro del bien.
- Que el Banco ya había evaluado su posibilidad económica y pre aprobado el crédito e incluso llegó a suscribir una minuta de préstamo, la cual no se llegó a materializar debido a que al momento de la inscripción en Registros Públicos se verificó que se encontraba anotada una demanda de nulidad de acto jurídico. Que ante tal eventualidad se hacía imposible la materialización de la compraventa total del inmueble, y que por dicho motivo el apoderado de la demandada propuso realizar la venta solo del segundo y tercer piso, ya que la anotación alcanzaba únicamente al primer piso, pactando el precio de venta y las condiciones correspondientes.
- Que el 8 de noviembre del 2010 se elaboró la 2da minuta de compraventa, donde las partes acordaron el precio de venta, el cual se pactó en la suma de \$72.000.00 mil dólares haciendo entrega en ese momento de \$26,000.00 dólares en efectivo y a entera satisfacción de la vendedora.

- Que, dentro de los acuerdos de las partes se encuentra la cláusula quinta: arras confirmatorias, la misma que señala que en la eventualidad que la vendedora no suscriba la escritura pública de compraventa o no entregue los documentos que sustente todos los tributos y gastos por servicios pagados del inmueble o no se entregue la documentación que sustente que el bien inmueble se encuentra independizado, devolverán al comprador las arras entregadas dobladas más la suma de \$52.000.00 dólares.
- Que para estas gestiones se tenía un plazo hasta el mes de febrero del 2011 y que transcurrido dicho plazo la demandada alegó que la huelga del poder judicial habría retrasado dichos tramites y solicitó un plazo adicional e incluso asumió gastos de hasta S/540 soles con la finalidad de concretar y apoyar para figurar ya como propietario.
- Que con fecha 19 de noviembre recibió una carta notarial del representante en el que señala que es imposible cumplir con la independización a la cual se habrían comprometido y que es condicionante para concretar la venta, procediendo a responder con otra carta notarial de fecha 26 de septiembre en la que comunicó el pago de las arras, conforme se habría pactado.
- Que el 6 de octubre recibe una carta notarial en la que se ratifica la imposibilidad de cumplir con la regularización de la documentación; por lo tanto, al haber vencido el plazo y ante la certeza de la imposibilidad del cumplimiento del saneamiento e independización del inmueble, se recurre a la vía judicial.
- Que, al momento de la suscripción de la minuta de compraventa, la demandada hizo entrega de la posesión del bien, de tal forma que en la absoluta fe de que se cumpliría con el contrato, se realizaron mejoras en el inmueble, mejoras necesarias que ascienden a la suma de S/ 20.000.00 soles.

Medios de prueba:

- Minuta de compraventa del inmueble.
- Certificado literal de la partida P06144402
- Copia de la minuta de contrato de préstamo hipotecario
- Acta de constatación que acredita la posesión del inmueble.
- Cartas notariales cursadas con la demandada.
- Contrato de trabajo por instalación de servicios.
- Boletas de pago y recibo varios
- Testimonio de poder otorgado a favor de su apoderada M.D.A.

1.2. Admisión

Con fecha 3 de enero del 2012, el Sexto Juzgado Civil emite resolución en el que resuelve admitir a trámite la demanda de obligación de dar suma de dinero en la vía de proceso abreviado, otorgando un plazo de 10 días para su contestación, bajo apercibimiento de declararse la rebeldía.

1.3. Nulidad Procesal

Con fecha 14 de noviembre del 2012, M.E.L.S. interpuso una nulidad procesal por afectación a su derecho de defensa en tanto no se habría notificado domicilio real del apoderado. Sustentó principalmente lo siguiente:

- Manifestó que el demandante tiene pleno conocimiento que la dirección de la demandada no es la ciudad de Arequipa y que todas las gestiones de problemas judiciales se sujetan a la dirección consignada en el contrato de compraventa materia del proceso.
- Que la dirección donde se debió notificar cualquier conflicto judicial o extrajudicial es Avenida Unión 604 Miraflores o en todo caso Melgar 410 Cercado. Que como se aprecia del pago de autoevaluó de la propiedad materia del proceso, la dirección que se consigna es Melgar 410, dirección que es conocida en el cual el demandante siempre ha hecho llegar cualquier misiva o comunicado.
- Que el demandante ha actuado con dolo y fraude procesal, al consignar una dirección diferente teniendo pleno conocimiento de la dirección a la cual se debía notificar sobre un conflicto judicial según el contrato al cual se ha sujetado. Que, en base a dichos fundamentos, se solicita notifique adecuadamente y se dé la nulidad de lo actuado.

1.4. Resolución sobre la Nulidad Procesal

Con fecha 07 de febrero del 2013, el Sexto Juzgado Civil emite resolución sobre la nulidad procesal, precisando que la notificación realizada a la parte demandada, en su domicilio real, conforme a lo consignado en su DNI es válida y surte efectos legales para el objeto de la notificación y aunado a ello se tiene que la constancia domiciliaria adjuntada por la parte nulidicente es de reciente data, 24 de octubre del 2012, por lo que habiéndose dado en realizar una notificación válida, en cumplimiento con el objeto de la notificación corresponde declarar infundada la nulidad formulada.

Con fecha 13 de febrero del 2013 se vuelve a solicitar la nulidad por un hecho nuevo, en tanto quien autoriza el escrito de demanda es la apoderada del demandante M.D.A. quiendesempeña la labor de jueza de Paz en el distrito de Yanahuara y atendiendo a la Ley N° 29824, el juez de paz tiene prohibido desempeñar la labor de abogado defensor. Ante lo solicitado nuevamente se declara infundada la nulidad presentada,

en tanto la nulidad es un recurso excepcional que se interpone cuando se genera indefensión, lo cual no se ajusta al caso, así mismo la parte nulidicente no acredita el perjuicio causado con supuesto actos procesales viciados.

Asimismo, con fecha 17 de mayo interpone recurso de apelación contra la resolución de fecha 25 de abril del 2013 la cual es declarada improcedente por extemporánea.

1.5. Auto de saneamiento procesal

Con fecha 25 de junio del 2013, el Sexto Juzgado Civil resuelve declarar la existencia de una relación jurídico procesal válida y en consecuencia saneado el proceso.

Con fecha 29 de agosto del 2013, se emite la resolución en la que se fijan como puntos controvertidos:

- Determinar si la demandada ha incumplido con sus obligaciones derivadas del contrato de compraventa.
- Determinar si como consecuencia del anterior punto controvertido, la citada demandada se encontraba obligada a pagar al demandante la cantidad de \$104.00.000 dólares por concepto de arras.

En la misma resolución se admitieron los medios probatorios ofrecidos tanto por la parte demandante como por la parte demandada, los mismos que se fueron actuados en la Audiencia de Pruebas.

Mediante resolución de fecha 12 de mayo del 2014, agregan como punto controvertido: determinar si la demandada se encuentra obligada al pago de las mejores realizadas.

1.6. Sentencia del Juzgado Civil

Con fecha 16 de julio del 2014, el Sexto Juzgado Civil emite sentencia en la cual resuelve:

- Declarar fundada en parte la demanda interpuesta, disponiendo el pago de \$ 26.000.00 dólares a favor del demandante.
- Declarar infundada la demanda en el extremo que solicita el pago de arras dobladas y el pago de la cláusula penal.
- Declarar infundada la demanda en cuanto al pago de mejoras.

Fundamentos de la decisión:

- Se manifestó que se ha probado en autos que la demandada no cumplió con la entrega de la documentación que sustente que el bien inmueble, materia de venta, se encuentra independizado en el Registro de Predios de Arequipa, tal como lo ha expresado el representante de la demandada; sin embargo, el juzgado refirió que con la constancia N° 026-2009 de fecha 3 de agosto del 2009 expedida por el Instituto Nacional de Cultura de Arequipa se tiene que el inmueble que fue objeto de compraventa es un inmueble que encuentra

declarado como monumento Histórico y el mismo es integrante a la zona monumental de Yanahuara y por tanto está afectado a la ley N° 28296 y no se puede independizar o dividir; por lo tanto, la demandada no ha podido cumplir con lo exigido toda vez que el bien forma parte integrante de la zona monumental de Yanahuara según constancia analizada.

- Que conforme se ha acreditado el incumplimiento a cargo de la demandada se debió a causal no imputables, por lo que se estaría ante una imposibilidad de la prestación sin culpa de las partes contemplado en el artículo 1556° del Código Civil. En ese sentido, la demandada recibió el pago de arras por una suma de \$26.000.00 dólares, por lo que corresponde la devolución de dicho monto, en aplicación del artículo, no correspondiendo el pago de las arras dobladas.
- Respecto al pago de arras adicional, como penalidad, se manifestó que como se había explicado el incumplimiento a cargo de la demandada se debió a causa no imputables, la demanda en dicho extremo debe ser desestimada.
- En cuanto al pago de mejoras, no se ha aprobado las mejoras necesarias que el demandante pretende se le paguen, por lo que su pretensión en dicho extremo deviene en infundada.

1.7. Recurso de apelación

Con fecha 5 de agosto del 2014, el demandante interpuso recurso de apelación contra la sentencia emitida, exponiendo como argumentos lo siguiente:

- Respecto al pago de las arras confirmatorias, manifestó que, si bien la demandada se encuentra supeditada a lo que señala el INC, está obligada a realizar este trámite en forma diligente y oportuna; sin ello, no exista la posibilidad de que pueda alegar en su favor el caso fortuito o la fuerza mayor, ya que el rechazo por parte del INC corresponde a una inadecuada tramitación, tal y como parece del documento denominado Constancia N° 026-2009, el que aparece única y exclusivamente que el inmueble forma parte integrante del patrimonio cultural de Yanahuara, pero no especifica que no puede ser factible de independización, es decir que la imposibilidad que se le imputa a la demandada no ha sido probada.
- Manifestó que la constancia expedida por el INC se encuentra fechada 03 de agosto del 2009, antes de la celebración de la minuta, por ello la demandada tenía conocimiento de la supuesta imposibilidad.
- Respecto a la cláusula penal, manifestó que la demandante además de la obligación tratada en el punto anterior también tenía la obligación de levantar la anotación de la demanda que aparecía inscrita en el asiento número 00013 del registro de predios, obligación que no ha cumplido. Que para dicho caso no existe caso fortuito o fuerza mayor y que remitiéndose a la cláusula quinta del contrato, se especifica que el incumplimiento de esta obligación lleva al pago de arras dobles.

- En cuanto a las mejoras, manifestó que no se ha motivado adecuadamente, en tanto no se ha emitido una argumentación seria, toda vez que se ha basado en supuestos que no se encuentran acreditados con prueba alguna.

1.8. Sentencia de la Sala Civil de la Corte Superior

Con fecha 23 de diciembre del 2014, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior emite resolución declarando nula la sentencia emitida por el Juzgado Civil y ordenaron se emita nueva resolución con arreglo a los parámetros consignados, y se sustenta principalmente en lo siguiente:

- Se manifestó que el Juez no se ha pronunciado sobre la obligación contenida en la cláusula sexta de la minuta referida al levantamiento de la demanda que aparecía inscrita en el asiento número 00013 del registro de predios, ha omitido exponer las razones por las cuales no la ha considerado, ni ha explicado por qué se ha centrado únicamente en el tema de incumplimiento de la independización, por lo tanto se está ante una incongruencia del tipo omisiva, toda vez que al analizar el pago de las arras dobles y su adicional se ha dejado de lado lo relacionado a una de las obligaciones de la vendedora.
- Que en dicho contexto el pretendido del actor no ha sido evaluado correctamente, incurriéndose en incongruencia procesal que afecta a una de las garantías constitucionales como es el derecho a la debida motivación, por lo que debe declararse su nulidad.

1.9. Segunda sentencia del Juzgado Civil

Con fecha 07 de agosto del 2015, el Sexto Juzgado Civil emite sentencia en atención a la nulidad resuelta en según instancia, resolviendo:

- Declarar fundada en parte la demanda, y se dispone el pago de \$ 52.000.00 mil dólares por arras dobles, mas \$52.000.00 mil dólares por razón de cláusula penal.
- Declarar infundada la demanda en el pago de mejoras.

Fundamentos:

- Que respecto a la obligación de entregar la documentación que sustenta la independización del bien, de la constancia N° 026-2009 de fecha 3 de agosto del 2009 expedida por el Instituto Nacional de Cultura de Arequipa, se tiene que el inmueble que fue objeto de compraventa es un inmueble que encuentra declarado como monumento Histórico y el mismo es integrante a la zona monumental de Yanahuara y por tanto está afectado a la ley N° 28296 y no se puede independizar o dividir, por lo tanto la demandada no ha podido cumplir

con lo exigido toda vez que el bien forma parte integrante de la zona monumental de Yanahuara según constancia analizada.

- Respecto a la obligación de entregar los documentos que sustentan todos los tributos y gastos por servicios pagados y libre de toda carga y gravamen, se manifestó que no obra medio de prueba que indique el cumplimiento de dicha obligación por parte de la demandada, caso contrario se acreditan que no han sido subsanadas.
- En cuanto a las mejoras, se manifestó que no se ha aprobado las mejoras necesarias que el demandante pretende se le paguen, por lo que su pretensión en dicho extremo deviene en infundada.

1.10. Recurso de apelación

Con fecha 12 de agosto del 2015, la demandada a través de su representante legal interpone recurso de apelación contra la sentencia emitida, precisando lo siguiente:

- Manifestó que la sentencia solo contiene una enumeración de medios probatorios no encontrando dentro de la misma razones o argumentos que llevaron al juez a resolver el presente caso.
- Que se ha extralimitado a resolver un pago por cláusula penal, mismo que no se encuentra contemplado dentro de los puntos controvertidos que se han fijado. Así mismo que no se han tomado en cuenta los artículos 1321°, 1138°, 1156° y 1160°, razón por la que la demanda debió declararse infundada.
- Que declarar la existencia de una cláusula penal adicional a las arras resultaría ilógico, en tanto sería contraproducente comprometerse a pagar una suma adicional que excedan el valor de la venta del inmueble.

1.11. Sentencia de la Sala Civil de la Corte Superior

Con fecha 28 de junio del 2016, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior emite sentencia sobre el recurso de apelación, resolviendo revocar la sentencia de primera instancia y reformándola declararon infundadas dichas pretensiones por las razones expuestas.

Fundamentos de la decisión:

- Se señaló que se ha acreditado que el incumplimiento de las obligaciones asumidas; sin embargo, conforme se desprende de lo previsto en el artículo 1477° del CC se establece que, si bien la entrega de arras confirmatorias importa la conclusión del contrato, empero, también se importan infiere que solo en caso de incumplimiento, quien recibió las arras se encontraría en la obligación de devolverlas o imputarla sobre el crédito, según la naturaleza de la prestación. Es debido a ello que el artículo 1478° del CC prescribe que quien no cumplió fuera

la parte de recibió las arras, la otra parte puede dejar sin efecto el contrato y exigir el doble de las arras y tal como se observa es necesario para disponer el pago de las arras, analizar la conducta contractual asumida por la parte que se indica habría incumplido su obligación.

- Que, al respecto, se concluye que la obligación que se imputa a la demandada como incumplida dentro del plazo pactado de tres meses, sería el no haber inscrito el reglamento interno de régimen de propiedad exclusiva y propiedad común y su correspondiente independización en Registros Públicos de la sección vendida.
- Que, en dicho punto, que, si bien existe acreditado el incumplimiento, para que se proceda al pago de arras, no basta que se acredite el incumplimiento, sino que este incumplimiento debe obedecer al accionar de la parte contratante incumplidora y no a otro tipo de causas tales como algún supuesto de caso fortuito o fuerza mayor.
- Que, en base a ello, el pago por arras dobles debe ser desestimada y que, por las mismas razones expuestas, la pretensión del pago de una cantidad igual al monto entregado por incumplimiento debe ser desestimada

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

De la revisión de los principales hechos expuestos por las partes del proceso y de las resoluciones emitidas por los órganos jurisdiccionales, se han identificado problemas de relevancia jurídica en los que reside la controversia del caso. Dichos problemas constituyen puntos relevantes del expediente y su desarrollo permitirá asumir una postura sobre la decisión del caso. En base a ello, se han consignado los siguientes problemas:

2.1. ¿Correspondía declarar fundada la nulidad interpuesta por la demandada en tanto no se habría notificado debidamente al domicilio consignado en la minuta de compraventa?

Como primer problema de relevancia jurídica, se ha considerado analizar sobre la debida notificación que se ha cuestionado en el proceso. De la revisión del expediente se puede apreciar que luego de la presentación de la demanda se emitió el auto admisorio y posteriormente se declaró la rebeldía del demandado, el cual presentó un escrito solicitando la nulidad de lo actuado en tanto no se habría notificado adecuadamente.

Se manifestó que la dirección consignada por el demandante no correspondía a la indicada en la minuta de compraventa, precisamente porque a través de dicha minuta las partes de habrían comprometido a que, ante un conflicto de carácter judicial o extrajudicial, las notificaciones se realizarían en la dirección consignada en la minuta. No obstante, el órgano jurisdiccional declaró inadmisibles dichas solicitudes, en tanto consideró a la notificación como válida al realizarse en el domicilio real de la demandada. Cabe manifestar que la debida notificación es una de las manifestaciones del derecho a la defensa, y al vulnerarse debe declararse la nulidad de todo lo actuado, debido a ello se analizará si en el presente caso debía notificarse en la dirección consignada en la minuta o si por el contrario la misma era válida por haberse efectuado en el domicilio real de la demandada.

2.2. ¿La demandada se encontraba obligada a pagar al demandante la cantidad de \$104,000,00 dólares por concepto de arras dobles más penalidad, en tanto se habría incumplido con el contrato de compraventa del inmueble inscrito en la partida registral del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa?

Como segundo problema jurídico, se ha considerado analizar si la demandada estaba en la obligación de pagar arras dobles más la penalidad en tanto habría incumplido con sus obligaciones en el contrato de compraventa. De la revisión del expediente se puede apreciar que como pretensión principal de la demanda se ha consignado el pago de arras dobles más la penalidad por incumplimiento lo que genera una suma de \$104,000,00 dólares, hecho que es cuestionado por la parte demandada, quien afirma que el incumplimiento se ha debido a una causa no imputable a su conducta, pues ha efectuado todas las diligencias para cumplir con su obligación.

Ante esta controversia, se han generado dos sentencias contradictorias, la primera instancia declaró fundada la demanda en tanto se habría acreditado que se ha generado el incumplimiento y la segunda instancia quien manifestó que no correspondía estimar la pretensión de la demanda. Cabe manifestar que el incumplimiento que se habría imputado radica en este aspecto: i) no se habrían entregado los documentos que sustente que el bien se encuentra independizado y libre de toda carga y gravamen. Ante esta controversia, se genera la necesidad de analizar el problema en cuestión.

2.3. ¿Correspondía reconocer el pago de mejoras a cargo de la demandada?

Finalmente, como tercer problema se ha considerado importante analizar si correspondía reconocer el pago de mejoras a cargo de la demandada. De la revisión del expediente se aprecia que, como segunda pretensión, la demandada consigna el pago de mejoras, en tanto se habrían efectuado en el inmueble a cargo del demandante. En base a dicho planteamiento, se verificará si se han acreditado tales mejoras y determinar si correspondía o no el pago de las mismas.

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

3.1. Sobre los problemas jurídicos identificados

3.1.1. ¿Correspondía declarar fundada la nulidad interpuesta por la demandada en tanto no se habría notificado debidamente al domicilio consignado en la minuta de compraventa?

En este primer extremo se analizará si correspondía declarar la nulidad de los actos procesales por falta de una debida notificación, según se ha precisado en los descargos efectuados por la demandada. Como primer cabe manifestar que la debida notificación es una manifestación del debido proceso, el cual se constituye como el ofrecimiento de garantías mínimas a las partes y el respeto de los actos procesales.

A través del debido proceso el Estado otorga tutela respecto a todos los derechos inherentes al proceso, de tal manera que el Órgano Jurisdiccional tiene el deber de garantizar tales derechos, los cuales se manifiestan en el derecho a ofrecer medios de prueba, a presentar alegatos, a la defensa, a la pluralidad de instancias, etc. El artículo 139° de la Constitución Política del Perú estipula este derecho precisando que son principios de la función jurisdiccional: “La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional”, lo que implica que ninguna persona podrá ser desviado de la jurisdicción previamente establecida por ley ni sometida a procedimiento distinto al ya determinado.

Sobre este punto, Campos (2019) señala que:

En principio, diremos que el debido proceso, se encuentra expresamente reconocido en el art. 139, inciso 3 de la Constitución Política del Estado y prescriben que son principios y derechos de la función jurisdiccional, la observancia al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva.

Según se indica, ninguna persona, puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción, ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.

Cabe manifestar que el debido proceso importa dos dimensiones, una formal y un material. Dentro de la dimensión material se busca garantizar que todos

los actos y fases procesales se lleven de acuerdo a lo establecido en la norma, desde la presentación de la demanda hasta la emisión de la sentencia y la dimensión material permite que el procesado pueda hacer valer todos los derechos inherentes al proceso y desarrollarse adecuadamente durante el trámite de todo el proceso.

Dentro de la dimensión material se encuentra la garantía del derecho a la defensa, la cual se constituye como derecho de contradicción y faculta a la persona a formular descargos sobre hechos imputados, aportando los medios de prueba que considere adecuados. Es precisamente que la debida notificación es una de las formas de garantizar el derecho a la defensa, en tanto permite que el demandado tenga conocimiento de los hechos que le imputan y pueda formular una defensa.

De esta forma, se exige una debida notificación, pues determina, en esencia, que el demandado pueda ejercer el derecho de defensa, caso contrario se estaría lesionado un derecho del debido proceso y a su vez un derecho fundamental. En este caso, si no se notifica de forma adecuada al demandado, este no tendrá conocimiento de la demanda y se verá privado de ejercer la contradicción.

Las notificaciones se consideran aspectos de suma relevancia dentro del debido proceso, pues pueden generar incluso la nulidad de todos los actos procesales ante una indebida notificación. Al ser medios donde se pone en conocimiento los actos procesales de las partes, desde la presentación de la demanda hasta la emisión de la sentencia, se consideran indispensables para la solución de la controversia a través de un debido proceso.

Al respecto López (2020) señala que:

La notificación es un acto procesal destinado a poner en conocimiento de la partes o terceros en un proceso, una resolución dictada en el mismo, a partir de cuya actuación tal resolución surte eficacia, tal como lo prescribe el segundo párrafo del artículo 356 del Código Procesal Civil.

En base a lo manifestado, desde la presentación de la demanda, existe el deber de notificar en el domicilio de la parte demandada en el cual reside de forma habitual, para tal referencia de toma en cuenta la dirección consignada en su número de DNI o en casos específicos cuando se haya consignado una dirección en particular en la cual deberá notificarse.

El problema se genera cuando no se notifica adecuadamente, dejando en un estado de indefensión a la parte demandada, misma que luego de tomado

conocimiento sobre el proceso iniciado puede solicitar la nulidad de todo lo actuado y se efectúe una debida notificación. Este es un derecho que incluso puede ser solicitado cuando este por emitirse sentencia, en tanto el debido proceso importa la igualdad de armas y la equidad entre las partes.

López (2020) señala que:

Así mismo nuestra normatividad procesal civil ha previsto que el juez también podrá deducir una nulidad de oficio, pero para que tal disposición sea coherente se debe entender que solo podrá deducir las nulidades expresas o implícitas por defectos que tengan la calidad de insubsanables.

Tal como lo señala el autor, incluso la nulidad puede efectuarse de oficio, tomando como referencia el principio de legalidad y transcendencia de nulidad, tal y como está referido en el artículo 171° del Código Procesal Civil: “La nulidad se sanciona sólo por causa establecida en la ley. Sin embargo, puede declararse cuando el acto procesal careciera de los requisitos indispensables para la obtención de su finalidad”.

En el mismo sentido, el artículo 176° de la norma en mención refiere que el pedido de nulidad se formula en la primera oportunidad que el perjudicado tuviera para hacerlo, esto es cuando toma conocimiento de los vicios inmersos en el proceso, en este caso en la notificación, incluso cuando se ha emitido una sentencia, ello a través de un recurso de apelación. Respecto a la nulidad de oficio la norma en particular menciona que: “Los Jueces sólo declararán de oficio las nulidades insubsanables, mediante resolución motivada, reponiendo el proceso al estado que corresponda”.

Queda claro la importancia de la debida notificación, en tanto es una manifestación del derecho a la defensa, derecho del cual ninguna persona puede ser privado. Al respecto el Tribunal Constitucional señala que:

La Constitución, en su artículo 139°, inciso 14, reconoce el derecho a la defensa; en virtud de dicho derecho se garantiza que los justiciables, en la protección de sus derechos y obligaciones, cualquiera sea su naturaleza (civil, mercantil, penal, laboral, etc.), no queden en estado de indefensión. El contenido esencial del derecho de defensa queda afectado cuando en el seno de un proceso judicial, cualquiera de las partes resulta impedida, por actos concretos de los órganos judiciales, de ejercer los medios necesarios, suficientes y eficaces para defender sus derechos e intereses legítimos. (EXP. N° 6648-2006-PHC/TC, Fundamento 4)

Ahora, si bien es cierto que debe notificarse debidamente, cualquier cuestionamiento alegado por la parte afectada no será suficiente para cuestionar la validez de la notificación, en tanto es necesario que se constate o se acredite de forma indubitable que en base a la indebida notificación se ha afectado el derecho a defensa. De esta forma, quien alega una vulneración al derecho de defensa por una indebida notificación, debe precisar, argumentar y acreditar las razones que lo llevan a cuestionar la validez de dicha notificación. Así por ejemplo si se cuestiona que la demanda no se ha notificado debidamente, debe acreditar la dirección a la cual debió notificarse y de esta forma acreditar vulneración al derecho de defensa.

Sobre el particular, el Tribunal Constitucional ha señalado que:

(...) la notificación es un acto procesal cuyo cuestionamiento o anomalía no genera, *per se*, violación del derecho al debido proceso o a la tutela procesal efectiva; para que ello ocurra resulta indispensable la constatación o acreditación indubitable por parte de quien alega la violación del debido proceso, de que con la falta de una debida notificación se ha visto afectado de modo real y concreto el derecho de defensa u otro derecho constitucional directamente implicado en el caso concreto. (EXP. N° 07039-2015-PHC/TC, LIMA, Fundamento 4)

Finalmente cabe precisar que el Juez encargado deberá resolver sobre el pedido de nulidad importando una debida motivación y en el caso que se declare fundada declarar la nulidad de los actos procesales hasta el momento de la notificación de la demanda. Sin duda alguna un efecto que dilata el proceso y precisamente por tal consecuencia se verifica de menara previa el domicilio del demandado. En el presente caso, la parte demandada manifestó que se habría notificado de forma indebida a la dirección Pasaje Huáscar N° 105, Tahuantinsuyo, del Distrito de Miraflores de Arequipa, en tanto dicha dirección no correspondía a la dirección acordada en el contrato, dirección a la cual notificarían cualquier conflicto sea de índole judicial o extrajudicial.

En base a este cuestionamiento, la parte demandada manifestó que debió haberse notificado en Avenida Unión, Distrito de Miraflores 604 o en todo caso en Calle Melgar 410 cercado. Cabe precisar que la primera dirección consignada por la parte demandada corresponde al domicilio del representante y es necesario manifestar que la demanda no puede ser dirigida contra el representante de la persona natural sino a la misma persona. En el mismo sentido, el domicilio consignado en Calle Melgar 410,

también corresponde al apoderado o representante de la demandada, razón por la cual dichas direcciones no son válidas para notificación.

Advirtiéndose que la notificación de la demanda no puede ser efectuada a la dirección del representante o apoderado de la parte, correspondía remitir la notificación al domicilio real de la parte demandada. De la revisión en Reniec se verificó que la demandada tenía como domicilio real la dirección Pasaje Huáscar N° 105, Tahuantinsuyo, del Distrito de Miraflores de Arequipa, razón por la cual es factible afirmar que la notificación realizada en la dirección señalada resulto válida.

Por lo tanto, se determina que correspondía declarar infundada la nulidad interpuesta por la demandada en tanto se habría notificado válidamente a la dirección real de la demandada, toda vez que las direcciones mencionadas en la minuta de compraventa estaban referidas al domicilio del representante, domicilio al cual no se puede emplazar una demanda.

3.1.2. ¿La demandada se encontraba obligada a pagar al demandante la cantidad de \$104,000,00 dólares por concepto de arras dobles más penalidad, en tanto se habría incumplido con el contrato de compraventa del inmueble inscrito en la partida registral del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa?

En este extremo se determinará si la demandada estaba en la obligación de reconocer el pago de arras dobles debido al incumplimiento contractual. De la revisión del expediente se aprecia que las partes intervinientes celebraron un contrato de compraventa, generando la minuta respectiva con fecha 8 de noviembre del 2010, en la cual se efectuó un pago de \$26.000.00 dólares, dejando como obligación que la vendedora debía suscribir la escritura pública respectiva, entregar los documentos que sustenten todos los tributos y gastos por servicios y entregue la documentación que sustente la independización del predio libre de toda carga y gravamen.

Cabe manifestar que los contratos de compraventa son acuerdos de carácter jurídico en virtud de los cuales un vendedor otorga un bien a cambio de una prestación económica. Al respecto Shippritt (2011) señala que:

La compraventa es un contrato bilateral porque engendra derechos y obligaciones para ambas partes, por el cual un sujeto llamado vendedor, se obliga a transferir un derecho a otro sujeto que se denomina comprador, la propiedad de una cosa corporal o incorporal (herencia, créditos, derechos, acciones) mediante un precio en dinero. Esta

definición destaca los caracteres del contrato: La compraventa implica la entrega de una suma de dinero al vendedor; es el precio. Si, en lugar de monedas el comprador le entregara al vendedor otra cosa, el contrato no sería una compraventa; sino una permuta. El objeto de la compraventa puede ser, con exclusión de los derechos de la personalidad, que no podrían ser cedidos, un derecho patrimonial cualquiera. (Pág. 2)

Tal como se menciona, los contratos de compraventa son de carácter bilateral y producen o crean derechos y obligaciones a cargo de las partes intervinientes, así por ejemplo en los contratos de compraventa donde se transfiere un bien inmueble, el vendedor se compromete a entregar el bien y el comprador a pagar la suma dineraria acordada al recibir el bien, sin perjuicio de las demás obligaciones que se puedan acordar. Cabe manifestar que al ser un contrato basado en la autonomía de la voluntad de las partes y la libertad garantizada por la Constitución Política del Perú se pueden regular y establecer las obligaciones que las partes acuerden, siempre que estén enmarcados dentro de los principios que el ordenamiento jurídico ha establecido.

En base a ello, se puede establecer que el objeto de los contratos de compraventa serán siempre derechos patrimoniales, precisando las siguientes características: es un contrato bilateral en tanto existen dos partes, es consensual porque se perfecciona con el consentimiento expreso de las partes, es oneroso debido a que existe una compensación económica de por medio, es decir tiene un fin lucrativo. Así el vendedor ofrece el bien a cambio de un pago, el cual será retribuido por el comprador en conformidad con el acuerdo al que hayan llegado y es conmutativo en tanto las prestaciones a las cuales se obliga el vendedor son equivalentes a la prestación del comprador.

En la misma línea de pensamiento, destaca el artículo 1529° del Código Civil, el cual señala que: “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”. Se estipula la obligación del vendedor a entregar el bien y al comprador pagar su precio en dinero, sin perjuicio de las demás obligaciones que se hayan estipulado en el contrato.

Cabe manifestar que las obligaciones generan un vínculo de carácter jurídico para su cumplimiento o ejecución. La idea de obligaciones está referida a la sujeción o ligamen de una determinada persona, en este caso la sujeción a

las condiciones generales de un acuerdo bilateral. Sobre el particular Castillo (2014) señala que:

En suma, la obligación se asemeja a una situación bipolar que se encuentra conformada por el deudor y por el acreedor. El acreedor es el titular de un derecho subjetivo (derecho al crédito) que le faculta para exigir al deudor lo que por este es debido (prestación). Asimismo, en caso de incumplimiento, el acreedor está investido de una serie de facultades para defender sus intereses. El deudor es el sujeto de un deber jurídico que le impone la observancia de un comportamiento debido y, en caso contrario, deberá soportar las consecuencias de su falta. El estudio de las obligaciones representa –a partir de su concepto– una materia con enorme trascendencia práctica; precisamente por tal razón, la doctrina la ha sometido a diversos criterios que tiendan a clasificarla. (Pág. 211)

En base a ello, se puede estipular que las obligaciones son vínculos jurídicos creados por un acreedor y un deudor, quienes de forma voluntaria se comprometen a cumplir ciertas condiciones mediante un acuerdo bilateral y oneroso. Estas obligaciones dependerán del tipo de contrato que se establezca y las condiciones que se consignent, así por ejemplo para el caso analizado, a través de la minuta de compraventa, se estipuló como una de las obligaciones del vendedor entregar todos los documentos que acrediten la independización del bien libre de cargas y gravámenes y al comprador pagar el precio acordado en el plazo establecido. El incumplimiento de estas obligaciones generaba la aplicación de una penalidad y la devolución del doble de las arras confirmatorias pactadas.

Uno de los aspectos más relevantes en esta institución, son las consecuencias derivadas del incumplimiento de las obligaciones. Así, por ejemplo, ante un incumplimiento se puede generar la resolución del contrato, el pago de una penalidad, o la devolución del importe pagado en caso se haya efectuado un pago e incluso el pago de una indemnización por daños y perjuicios. En el presente caso, se ha estipulado como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones, el pago de arras dobles más una penalidad.

Sobre las arras, se precisa que estas constituyen un pago adelantado en virtud de un contrato de compraventa, mediante el cual se reserva el bien inmueble, es decir la entrega por una parte a otra de una cantidad de dinero al momento de celebrar un contrato, con la finalidad de que acreditar y probar que se ha celebrado el mismo, garantizando de esta forma su cumplimiento.

Se estipula que existen modalidades de arras, que para el presente caso se ha solicitado la devolución de las arras confirmatorias, las cuales tiene como función primordial servir como señal de la celebración del contrato, siendo la suma entregada un anticipo del precio pactado. De esta forma, es factible asumir que las arras confirmatorias suponen el inicio de la ejecución de un contrato, en tanto no solo acredita su celebración, sino que se ha empezado en su ejecución.

En concordancia con lo manifestado, Muñoz (2015) señala que:

Las arras confirmatorias tienen como función probar la celebración del contrato principal al que se refieren, reforzando el vínculo jurídico entre las partes al confirmar que el contrato se ha perfeccionado, y ha comenzado a ser cumplido.

Las arras confirmatorias son un anticipo del precio, que producen en quien las recibe el efecto de pensar que el propósito de cumplir el contrato por quien las ha entregado es serio, confiando por ello en que el resto del precio será pagado igual que se entregaron las arras.

Las arras confirmatorias se distinguen de las penitenciales en que las arras confirmatorias no permiten a las partes desistir del contrato principal. (Pág. 17)

Para el presente caso, el demandante efectuó el anticipo de \$26.000.00 dólares como pago de arras confirmatorias y solicita que se genere la devolución del doble de las arras pagadas más la suma de \$52.000.00 dólares por concepto de penalidad, según se ha estipulado en las condiciones del acuerdo establecido con la parte demandada.

Para determinar si la parte demandada estaba obligada a cumplir con lo solicitado, es necesario analizar sobre el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato. De la revisión de los hechos, se evidencia el cuestionamiento del incumplimiento de la siguiente obligación: presentar la documentación que acredite la independización del bien y que acrediten que está libre de cargas y gravámenes.

Se ha acreditado de forma fehaciente que la parte demandada no cumplió con entregar la documentación que acreditara la independización del bien, según consta de la misma declaración de la demandada, sin embargo, en este aspecto concuerdo con lo manifestado por la primera instancia, al señalar que la constancia N° 026-2009-INC-DA de fecha 3 de agosto del 2009, expedida por el Director del Instituto Nacional de Cultura de Arequipa, señalaba que el bien materia de compraventa era parte integrante de la Zona Monumental de Yanahuara y por lo tanto era un bien integrante del patrimonio

cultural de la nación, resultando afecto a la Ley General del Patrimonio de la Nación, por lo que no se podía independizar el bien cuando este contenía valores monumentales.

Asimismo, media el documento denominado declaratoria de fábrica, la cual fue solicitada por la demandada ante al Ministerio de Cultura, misma que fue rechazado, debido a que el bien formaba parte integrante de la Zona Monumental de Yanahuara. Estos aspectos, muestran que la parte demandada sí ha tratado de cumplir con su obligación; sin embargo, no ha podido independizar el segundo y tercer piso materia de compraventa, debido a que dicho bien forma parte integrante de la Zona Monumental, hecho que responde a una conducta no imputable a la parte demandada, por lo que no corresponde atribuir responsabilidad en el incumplimiento de la obligación. En ese sentido, el incumplimiento de la obligación pactada obedece a un hecho no imputable de la demandada, caso contrario obedece a una razón de fuerza mayor que impide el incumplimiento de la obligación asumida, tal y como se aprecia de la redacción del artículo 1315° del Código Civil.

Por otro lado, la entrega de la documentación que acredite que el bien estaba libre de cargas y gravámenes no ha sido acreditado, no obstante, para solicitar la devolución de las arras resultaba necesario solicitar la resolución del contrato, tal y como se prevé en el artículo 1478° del Código Civil: “Si la parte que hubiese entregado las arras no cumple la obligación por causa imputable a ella, la otra parte puede dejar sin efecto el contrato conservando las arras. Si quien no cumplió es la parte que las ha recibido, la otra puede dejar sin efecto el contrato y exigir el doble de las arras”.

En base a lo manifestado, corresponde determinar que la demandada M.E.L.S no se encontraba obligada a pagar al demandante la cantidad de \$104,000,00 dólares por concepto de arras dobles más penalidad, en tanto el incumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato respondían a causas no imputables de su conducta; asimismo para solicitar la devolución de las arras resultaba necesario la resolución del contrato. En este caso la parte demandante no ha solicitado que se deje sin efecto el contrato, lo que hubiera dado lugar a la devolución de las arras entregadas.

3.1.3. ¿Correspondía reconocer el pago de mejoras a cargo de la demandada?

En este extremo corresponde analizar si procedía o no el pago de mejoras solicitada por la parte demandante, en tanto durante la posesión del bien,

materia de compraventa, se habrían realizado mejoras. Se precisa que las mejoras son hechos jurídicos que entrañan una modificación material de una determinada cosa, lo que produce el incremento en su valor económico.

En el mismo sentido, se habla de mejoras, a todas las alteraciones realizadas en el bien con el fin de repararlo o aumentar su valor económico, es decir son desembolsos de carácter patrimonial que realiza el poseedor del bien. Estos desembolsos patrimoniales deben ser reconocidos a favor del poseedor en circunstancias específicas, generando de esta forma, el derecho al pago de mejoras.

Sobre las mejoras, Ramírez (2003) señala que son:

(...) las transformaciones, modificaciones o alteraciones materiales introducidas a un bien, con el fin de aumentar su valor, pero no sólo esto, sino que la noción es más amplia, también para mantenerlo, esto es, para impedir su destrucción o deterioro, y, en fin, para darle comodidad, lucimiento u ornato, es decir, para embellecer el bien. (Pág. 407)

No obstante, solo corresponde el pago de mejoras que se consideran necesarios o útiles. Para análisis dicha premisa, es necesario especificar cuáles son los tipos de mejoras reconocidos por el Código Civil:

Clases de mejoras Artículo 916.- Las mejoras son necesarias, cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro del bien.

Son útiles, las que sin pertenecer a la categoría de las necesarias aumentan el valor y la renta del bien.

Son de recreo, cuando sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad.

El Código Civil ha estipulado tres tipos de mejoras, las mejoras necesarias, las útiles y las de recreo. En cuanto a las primeras mejoras, estas se consideran necesarias cuando las mismas están dirigidas a impedir que el bien se deteriore, es decir a tratar de conservar el bien poseído. Sin estas mejoras, el bien quedaría en un estado de destrucción y su posesión no sería factible. Sobre el particular, Coca (2020) señala que: "Por tanto, las mejoras necesarias son aquellos desembolsos patrimoniales de carácter urgente realizados (por el poseedor inmediato) sobre el bien (del poseedor mediato) con el objetivo de evitar su destrucción".

Por otro lado, las mejoras útiles son aquellas que van a aumentar el valor y renta del bien, son modificaciones realizadas en el bien con la finalidad de

incrementar el valor económico. Sobre el particular, Gonzales (2007) manifiesta que:

El concepto útil, tratándose de las mejoras, se vincula a lo económico, fructuoso, productivo, provechoso (lo provechoso es el término que conduce a lo útil), por ejemplo, aperturar una nueva tienda hacia la calle, adicionar algunas habitaciones, introducir plantaciones permanentes en un fundo rústico, habilitar o ampliar la frontera agrícola, etc. (Pág. 221)

Finalmente se encuentran las mejoras que son consideradas de recreo, aquellas que son efectuadas por el poseedor para la comodidad personal, identificando su valor para fines de ornato o lucimiento. Estas mejoras no están destinadas a evitar la destrucción del bien ni incrementar el valor del mismo directamente, por el contrario, solo sirven para dar más comodidad al poseedor, quien puede retirar dichas mejoras sin que ello afecte el bien principal. Para este caso, la Sala Civil Transitoria ha señalado que:

Son efectuadas para la comodidad personal del poseedor. Son aquellas que encierran un valor apreciadas solo para fines de ornato, lucimiento o mayor comodidad del bien, como indica el tercer párrafo del artículo 916 del Código Civil. No evitan la destrucción o deterioro del bien, ni le confieren mayor valor, ni aumentan su renta. (Casación 2278-2016, Fundamento noveno)

Para el reconocimiento de las mejoras, tal como se ha mencionado solo procede ante mejoras necesarias o útiles, según lo especifica el artículo 917° del Código Civil: "El poseedor tiene derecho a valor actual de las mejoras necesarias y útiles que existan al tiempo de la restitución y a retirar las de recreo que puedan separarse sin daño, salvo que el dueño opte por pagar por su valor actual". La norma ha estipulado el reconocimiento de las mejoras necesarias y útiles y el retiro de las mejoras de recreo que puedan separarse del bien, aspecto que permite dilucidar que aquellas mejoras de recreo que no puedan separarse del bien sin generar algún daño no serán reconocidas en la solicitud de pago de mejoras.

Desde luego que el derecho al pago de estas mejoras solo es procedente cuando dichas mejoras se han realizado previo a la notificación de la resolución judicial, no resultan aplicables las efectuadas posteriormente.

Un aspecto interesante en el pago de mejoras, es la conducta del poseedor, la cual debe analizarse a fin de determinar la buena o mala fe. Como ejemplo de este caso se habla de contratos de arrendamiento, en los cuales se puede pactar que el poseedor no realizará mejoras durante la posesión del bien,

condición que, si es incumplida, no existe un derecho de pago, no solo por estar previamente establecido, sino también por evidenciar una conducta de mala fe.

En el caso que las mejoras sean necesarias o útiles y se hayan efectuado en el ejercicio regular de un derecho, y no se opte por ser reconocidas, el poseedor tiene derecho a la retención del bien, tal y como se ha estipulado en el artículo 918° del Código Civil: “En los casos en que el poseedor debe ser reembolsado de mejoras, tiene el derecho de retención”.

La retención es un derecho concedido a los poseedores para que conserven el bien en caso no se cumpla con el reconocimiento del pago de las mejoras necesarias o útiles efectuadas en dicho bien. Arias (2011) señala que:

Este dispositivo impone un medio idóneo para que el propietario proceda al abono de las mejoras reteniendo el poseedor el bien poseído. Desde luego la retención comienza a partir del momento en que el abono se hace exigible, esto es desde el instante mismo de la devolución. El poseedor conserva el bien, deduciendo como excepción a la prestación de entrega su derecho al valor de las mejoras introducidas. El propietario a su vez procurará satisfacer su deuda, a fin de recuperar el bien. (Pág. 133)

Otro aspecto relevante en el pago de mejoras es la prescripción de la acción de reembolso, lo que determina que si se ha restituido el bien y no se ha solicitado el pago de mejoras en un plazo de dos meses prescribe la acción de reembolso.

En el caso analizado, la parte demandante solicita el pago de las mejoras realizadas en el bien inmueble, no obstante, no ha precisado el tipo de mejoras que solicita. Para determinar lo solicitado, es necesario revisar que mejoras ha realizado en el bien. De la demanda se aprecia que habría reparado las tuberías del bien, habría efectuado nuevas conexiones de luz, cambio de baños, sanitario y mayólicas, mejoras que ascienden a un total de S/ 20,000.00 soles.

En base a ello, se infiere que lo que pretende la parte demandante, es el reconocimiento de mejoras necesarias, en tanto las reparaciones efectuadas estaban destinadas a evitar el deterioro del bien. De la revisión de los medios probatorios se observa el acta de constatación emitida por el Juez de Paz Letrado de Yanahuara, donde se verificó que el demandante se encontraba en posesión del bien, materia de controversia, del segundo y tercer piso en su totalidad y se dejó constancia de quienes vivían en el referido bien. Así mismo se hizo una descripción del bien y de los muebles que contenía,

dejándose constancia del dicho del demandante, quien manifestó que habría realizado reparaciones, tales como el cambio de tuberías, el arreglo de los sanitarios y el cambio de cableado eléctrico. Con este primer medio de prueba, se acredita solo la constatación realizada y lo referido por el demandante, sin embargo, no es suficiente para acreditar las mejoras señaladas.

Como segundo medio de prueba, se observan contratos de trabajo celebrados entre el demandante y terceras personas para la realización de instalaciones eléctricas, de gasfitería y acabados de servicios en general del bien inmueble, materia de controversia. Finalmente obran como medio de prueba las boletas de pago presentada por el demandante para acreditar el gasto en las mejoras solicitadas.

En base a estos medios de prueba, se toma lo referido por el Sexto Juzgado Civil, es decir que no son suficientes para acreditar que las mejoras realizadas se hayan efectuado. Es así que, de la constatación presentada, no se acredita de forma fehaciente las mejoras realizadas, en tanto solo se constata la posesión del bien y lo referido por el demandante.

De los contratos de trabajo presentados, si bien están referidos al bien cuestionado, no han sido respaldados por otros medios de prueba que permitan identificar que efectivamente se han realizado dichas mejoras, es decir que no causan convicción al no haber sido corroborados por otra prueba, en tanto si bien se ha señalado en dichos contratos la obra que se ha realizado, no existe medio probatorio alguno que corrobore que tales trabajos efectivamente se hayan concretado. En este caso, no se acredita de forma fehaciente la realización de mejoras.

Finalmente, en cuanto a las boletas de pago, no se aprecia que estén a nombre del demandante, ni datos relevantes que permitan inferir que las reparaciones o mejoras necesarias se hayan efectuado en el domicilio del bien, materia de controversia.

Estando a lo manifestado, y en concordancia con lo señalado por el Sexto Juzgado Civil, se determina que no se ha acreditado de forma fehaciente las mejoras alegadas por la parte demandante, por lo tanto, no correspondían reconocer el pago de mejoras a cargo de la demandada.

3.2. Sobre las resoluciones emitidas

3.2.1. Resolución emitida por el Sexto Juzgado Civil

En cuanto a la sentencia emitida por la primera instancia, debo precisar que no me encuentro de acuerdo en el extremo que resolvió reconocer a favor del demandante el pago de \$ 52.000.00 mil dólares por arras dobles, mas \$52.000.00 mil dólares por razón de cláusula penal.

Tal como se ha precisado, el incumplimiento de la obligación a cargo de la parte demandada obedecía a hechos no imputables y de fuerza mayor, en tanto se ha comprobado que existía una imposibilidad en cuanto a la gestión por la independización del bien por ser parte integrante de una zona monumental. Cabe precisar que, para determinar las consecuencias del incumplimiento de una obligación, en cuanto al pago de las arras, es necesario analizar que dicho incumplimiento este derivado de la conducta del obligado, aspecto que no ha sido verificado por la primera instancia.

Sumado a ello, no ha verificado que, para la procedencia del pago de las arras dobles, resultaba necesario solicitar la resolución del contrato, según se ha establecido en el artículo 1478° del Código Civil: “Si quien no cumplió es la parte que las ha recibido, la otra puede dejar sin efecto el contrato y exigir el doble de las arras”.

No ha emitido una adecuada valoración de los hechos ni de los medios probatorios, ni ha aplicado adecuadamente la norma que corresponde al caso concreto, razones por la cual no concuerdo con lo resuelto por esta instancia.

3.2.2. Resolución emitida por la Segunda Sala Civil

En cuanto a la resolución emitida por la segunda instancia, preciso que me encuentro de acuerdo con la decisión de revocar la sentencia de primera instancia y reformándola declarar infundada la misma.

Concuerdo con el fundamento 15 y 16 particularmente, en tanto a través de dichos fundamentos se explica que el incumplimiento de la obligación a cargo del acreedor respondía a causas no imputables y que para el reconocimiento del pago de arras era necesario que se peticione que se deje sin efecto el contrato realizado, lo que daría lugar a la devolución correspondiente.

Se evidencia un análisis más integral e idóneo de los hechos y medios probatorios, lo que ha determinado la emisión de una resolución que contiene una adecuada valoración.

IV. CONCLUSIONES

En base a la análisis efectuado y desarrollo de los problemas jurídicos identificados, se ha llegado a las siguientes conclusiones:

1. Se concluye que correspondía declarar infundada la nulidad interpuesta por la parte demandada en tanto se habría notificado válidamente a la dirección real de la demandada. Cabe manifestar que, si bien se habrían consignado dos direcciones en específico en el acuerdo previamente establecido para notificaciones judiciales o extrajudiciales, dichas direcciones respondían al domicilio del representante y advirtiéndose que la notificación de una demanda no puede ser efectuada a la dirección del representante o apoderado de la parte, correspondía remitir la notificación al domicilio real de la parte demandada, esto es en Pasaje Huáscar N° 105, Tahuantinsuyo, del Distrito de Miraflores de Arequipa.
2. Se concluye que, en el presente caso si bien se ha acreditado el incumplimiento de las obligaciones a cargo de la parte demandada, para que procese el pago de arras, no basta que se acredite el incumplimiento, sino que se acredite que el mismo deriva del comportamiento del agente y no a causas extrañas, tales como el caso fortuito o fuerza mayor. En ese sentido, es necesario que se acredite que el incumplimiento sea imputado a causas que dependen del accionar de la parte que ha incumplido.
3. Se concluye que la demandada M.E.L.S. no se encontraba obligada a pagar al demandante la cantidad de \$104,000,00 dólares por concepto de arras dobles más penalidad, en tanto el incumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato respondían a causas no imputables de su conducta. Sin perjuicio de lo manifestado, la parte demandante no ha solicitado que se deje sin efecto el contrato establecido, lo que hubiera dado lugar a la devolución de las arras, conforme se establece en el artículo 1478° del Código Civil: "(...) Si quien no cumplió es la parte que las ha recibido, la otra puede dejarsin efecto el contrato y exigir el doble de las arras".
4. Se concluye que no se ha acreditado de forma fehaciente la realización de las mejoras necesarias señaladas por el demandante. Si bien se han presentado medios probatorios consistentes es un acta de constatación, contratos de trabajo y boletas de pago, dichos medios de prueba no generan la convicción para

atribuir la realización de las mejoras señaladas, por lo que no correspondía reconocer el pago de las mismas a cargo de la parte demandada.

5. Se concluye que el Sexto Juzgado Civil no ha verificado que, para la procedencia del pago de las arras dobles, resultaba necesario solicitar la resolución del contrato, según se ha establecido en el artículo 1478° del Código Civil, ni ha verificado que para que procese el pago de arras, no basta que se acredite el incumplimiento, sino que se acredite que el mismo deriva del comportamiento del agente y no a causas extrañas como el caso fortuito o fuerza mayor.
6. Se concluye que la Segunda Sala Civil ha efectuado análisis más integral e idóneo de los hechos y medios probatorios, lo que ha determinado la emisión de una resolución que contiene una adecuada valoración, en tanto determinó que el incumplimiento de la obligación a cargo del acreedor respondía a causas no imputables y que para el reconocimiento del pago de arras era necesario que se peticione que se deje sin efecto el contrato realizado.

V. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BIBLIOGRAFÍA

- Arias Schreiber, M. (2011). *Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Derechos Reales*. Lima: Norma Legales.
- Gonzalez, N. (2007). *Derecho Civil Patrimonial-Derechos Reales*. Lima: Palestra Editores.
- Ramírez Cruz, E. (2003). *Manual de Derechos Reales*. Lima: Rodhas Editores.

HEMEROGRAFÍA

- Campos Barranzuela, E. (2019). *Debido proceso en la justicia peruana*. Recuperado de <https://lpderecho.pe/debido-proceso-justicia-peruana/>
- Castillo Freyre, M. (2014). Sobre las obligaciones y su clasificación. *Themis*, 209-220.
- Coca Guzman, S. (2020). *Derecho civil: las mejoras y el derecho de retención*. Recuperado de <https://lpderecho.pe/derecho-civil-mejoras-clases/>
- López Avendaño, J. (2020). *El valor de las notificaciones. A propósito del comportamiento de los operadores de justicia*. Recuperado de <https://laley.pe/art/9959/el-valor-de-las-notificaciones-a-proposito-del-comportamiento-de-los-operadores-de-justicia>
- Muñoz Mendez, J. (2015). Las arras: modalidades y efectos. *Inmueble: Revista del sector inmobiliario*, 34-41.
- Shippritt, R. (2011). *Seminario de Eficiencia en la Gestión de Compras*. Recuperado de <http://www.biamericas.com/presentaciones/2011/eficienciaEnLaGestionDeCompras/el-contrato-de-compraventa.pdf>

JURISPRUDENCIA

- Tribunal Constitucional (2006). EXP. N° 6648-2006-PHC/TC Tribunal Constitucional (2015). EXP. N° 07039-2015-PHC/TC Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República (2016). Casación 2278-2016

ANEXOS

- Demanda.
- Primera sentencia del Juez Especializado.
- Recurso de apelación.
- Primera sentencia de la Sala Civil de la Corte Superior.
- Segunda sentencia del Juez Especializado.
- Recurso de apelación.
- Segunda sentencia de la Sala Civil de la Corte Superior.
- Resolución declarando consentida.



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2011-4281-2SC/6JC, a d'via/Ramos/ODSD

1 de 10

Demandante: [REDACTED]
Demandado: [REDACTED]
Materia: Obligación de dar suma de dinero
Juez: Patricia Valdivia Franco

CAUSA N° 4281-2011-0-0401-JR-CI-05

SENTENCIA DE VISTA NRO. 307-2016-2SC

RESOLUCION N° 49 (DIECINUEVE)

Arequipa, del dos mil dieciséis
Junio veintiocho.-

I. PARTE EXPOSITIVA.

EN DISCORDIA; VISTO: Con el voto debidamente dejado y firmado por el señor Juez Superior, Carreón Romero, de conformidad con lo dispuesto por el artículo cuarenta y nueve del Texto Único Ordenado por la Ley Orgánica del Poder Judicial. En Audiencia Pública. -----

Asunto

El expediente de la referencia, el recurso de apelación de la página quinientos treinta y ocho interpuesta por [REDACTED]

1. RESOLUCIÓN OBJETO DEL RECURSO DE APELACION.

Es materia de grado, la Sentencia N° 106-2015 del treinta y uno de julio de dos mil quince, de fojas quinientos dieciocho a quinientos treinta y tres, que declara FUNDADA en parte la demanda interpuesta por [REDACTED]

[REDACTED] representado por [REDACTED] contra de [REDACTED] sobre obligación de dar suma de dinero, dispone que la demandada pague en favor de la demandante la suma de [REDACTED]

Patricia Valdivia Franco
[Signature]
JUEZ SUPERIOR
SEGUNDA SALA CIVIL



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA CIVIL**

2011-4281-2SC/6JC/Valdivia Ramos/ODSD

13/03/11

Que la interpretación de la jueza al declarar la existencia de una cláusula penal adicional a las arras resulta ilógico al suponer que deba pagarse un monto superior al valor del inmueble; y, -----

II. PARTE CONSIDERATIVA. -----

CONSIDERANDO:

Teniendo en cuenta los agravios expuestos en el recurso de apelación; el Colegiado procede a valorar lo siguiente: -----

ANTECEDENTES

1. Que, conforme es de verse de la demanda interpuesta por don [REDACTED], por intermedio de su apoderada, obrante a fojas cinco, subsanada a fojas noventa y cinco, petitionó que se ordene judicialmente que doña [REDACTED] le pague la suma de trescientos un mil, ochocientos ochenta y dos nuevos soles (S/. 301,840.00) por arras dobladas más una cantidad igual al monto entregado por incumplimiento de la minuta de compraventa (consistente en cincuenta y dos mil dólares americanos (US\$ 52,000.00) por concepto de arras dobladas y cincuenta y dos mil dólares americanos (US\$ 52,000.00) por el adicional, lo que suma un total de cuatro mil dólares americanos (US\$ 104,000.00), que al tipo de cambio de dos con 71/100 dólares americanos (US\$ 2.71), ascendía a la suma de doscientos ochenta y un mil ochocientos cuarenta nuevos soles

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

4 de 16

2011-4281-2SC/6JC/Valdivia/Ramos/ODSD

(S/. 281,840.00 nuevos soles), así como la suma de veinte mil nuevos soles (S/. 20,000.00) por concepto de pago por mejoras. -----

2. El A quo en la recurrida obrante a fojas quinientos dieciocho, ha declarado FUNDADA EN PARTE la demanda interpuesta sobre obligación de dar suma de dinero y en consecuencia ha ordenado que la demandada pague a favor de la demandante la suma de cincuenta y dos mil dólares americanos (US\$ 52,000.00) por concepto de arras confirmatorias dobladas, más cincuenta y dos mil dólares americanos (US\$ 52,000.00) a razón de cláusula penal por incumplimiento; e INFUNDADA la demanda en cuanto pretende el pago de mejoras. -----

3. Ha interpuesto recurso de apelación el apoderado de la demandada. -----

VALORACIÓN

4. Previamente, debemos precisar que el extremo que desestima la pretensión de pago de mejoras, no ha sido objeto de apelación por la parte demandante, por lo que dicho pronunciamiento ha adquirido la calidad de cosa juzgada a tenor de lo que dispone el artículo 123° del Código Procesal Civil, por lo que no es materia de revisión. -----

5. En cuanto al fondo de la Litis referido al pago de trescientos un mil ochocientos cuarenta nuevos soles (S/. 301,840.00) por "arras dobladas más una cantidad igual al monto entregado" derivado del incumplimiento



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

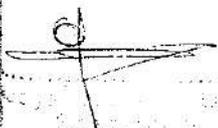
5 de 18

2011-4281-2SC/6JC/Maldivia/Ramos/ODSD

de la minuta de compra-venta celebrada con fecha ocho de noviembre del dos mil diez. Al respecto debemos señalar que no existe controversia en autos que entre las partes suscribieron una minuta denominada "Contrato de Compraventa" de fecha ocho de noviembre del dos mil diez, obrante a fojas dieciséis, por la cual doña [REDACTED] en calidad de vendedora transfirió en venta a favor de [REDACTED]

[REDACTED], la "Sección B", ubicada en el segundo y tercer piso del inmueble ubicado en el Pueblo Tradicional de Yanahuara, Manzana C1, Lote [REDACTED] del distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa; inmueble que consta en el Segundo Piso de Sala - Comedor, baño completo, cocina, medio baño, tres dormitorios y un estar y el Tercer Piso consta de cuatro dormitorios, un baño completo, medio baño y lavandería. -----

6. Que, en el citado contrato, en la **Cláusula Tercera** se pactó que el precio de venta era la suma total de setenta y dos mil dólares americanos (US\$ 72,000.00) y que se entregaba la suma de veintiséis mil dólares americanos (US\$ 26,000.00) a la celebración de la minuta, suma que constituía "arras confirmatorias del presente contrato" conforme se detallaba en la **Cláusula Quinta**; precisamente en la citada cláusula, se convino que si la vendedora no suscribía la escritura pública de compra-venta definitiva y/o no


[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]





PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2011-4281-2SC/6JC/Valdivia/Ramos/ODSD

6 de 18

entregaba los documentos que sustentaban todos los tributos y gastos por servicios pagados del bien inmueble y/o no entregaba la documentación que sustente que el bien inmueble se encontraba independizado en el Registro de Predios de Arequipa y libre de toda carga y gravamen, la vendedora tenía que devolver al comprador "las arras dobladas, más la suma de US\$ 52,000.00 que se detallan en el literal a) de la Cláusula Tercera" antes acotada. -----

7. La parte demandante sostiene que la vendedora no habría cumplido con su obligación de independizar el bien materia de venta en Registros Públicos libre de toda carga y gravamen, por lo que debía responder con el pago de las obligaciones pactadas (ver Fundamento 2.2. obrante a fojas seis). Al respecto, se observa de la **Cláusula Tercera, acápite b)**, que las partes pactaron que la vendedora debía cumplir con entregar la documentación que acredite que el inmueble se encontraba "totalmente saneado e independizado en el Registro de Predios de Arequipa" dentro del plazo de 3 meses contados a partir del término de la huelga que atravesaba en ese momento el Poder Judicial. -----

8. De la copia literal de la Partida Registral N° P06144402 correspondiente al predio sublitis, obrante a fojas ocho y siguientes, se observa que efectivamente se halla inscrita una Fábrica desde el año dos mil cinco, empero no se halla inscrita las

SECRETARÍA
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN
SECRETARÍA DE ASISTENCIA SOCIAL
SECRETARÍA DE INVESTIGACIÓN Y PROMOCIÓN
SECRETARÍA DE LEGISLACIÓN Y ASesorÍA JURÍDICA
SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO
SECRETARÍA DE RECURSOS HUMANOS
SECRETARÍA DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN
SECRETARÍA DE TRÁFICO Y VEHÍCULOS
SECRETARÍA DE VIGILANCIA Y CONTROL
SECRETARÍA DE VISAS Y PASAPORTES
SECRETARÍA DE VOTACIÓN Y CENSOS
SECRETARÍA DE VOTACIÓN Y CENSOS



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2011-4281-2SC/8JC/Valdivia/Ramos/OOSD

1 de 18

Secciones (Sección A y Sección B), **descritas en el numeral 1.2 de la Cláusula Primera de la minuta** por lo que existiría un incumplimiento de la obligación asumida, teniendo en cuenta que en el citado numeral se precisó expresamente que si bien las citadas secciones se encontraban físicamente divididas, **empero estaba pendiente la "regularización e inscripción" del Reglamento Interno de Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común y por tanto la correspondiente "independización de estas unidades resultantes".**

9. Sin embargo, conforme se desprende de lo previsto en el **artículo 1477°** del Código Civil, se establece que si bien la entrega de arras confirmatorias importa la conclusión del contrato; **empero, también se infiere que sólo en caso de incumplimiento** (se entiende de las obligaciones asumidas en el contrato), **quién recibió las arras se encontraría en la obligación de devolverlas o imputarla sobre el crédito, según la naturaleza de la prestación. Es por ello que el artículo 1478°** del mismo texto legal, prescribe que si **quién no cumplió** (se entiende con las obligaciones asumidas en el contrato) fuera la parte que recibió las arras, la otra puede dejar sin efecto el contrato y exigir el doble de las arras. Tal como vemos entonces, es necesario para disponer el pago de arras, analizar la conducta contractual asumida por la parte que se indica habría incumplido su obligación.



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA CIVIL**

2011-4281-2SC/6JC/Valdivia/Ramos/CESD

2 de 15

específicamente en el presente caso, de la parte demandada-vendedora, quien fue la persona que recibió las arras. -----

10. Al respecto, de lo señalado anteriormente se concluye, que la obligación que se imputa a la demandada como incumplida dentro del plazo pactado de tres meses, sería el no haber inscrito el Reglamento Interno de Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común y su correspondiente independización en Registros Públicos de la sección vendida. -----

11. En este punto, si bien existe acreditado el incumplimiento (en tanto no se logró inscribir el citado régimen de propiedad especial y por ende la independización de las secciones), el suscrito considera que para que proceda el pago de arras, no basta que se acredite el incumplimiento, sino que éste incumplimiento debe obedecer al accionar de la parte contratante incumplidora y no a otro tipo de causas tales como algún supuesto de caso fortuito o fuerza mayor que impida el cumplimiento; esto es, en concreto, que dicho incumplimiento sea imputable a causas que dependan del accionar de la parte incumplidora que asumió dicha obligación; considero que ésta interpretación es acorde a la naturaleza jurídica de las arras y que sirven de sustento para su regulación. -----

.....
.....
.....
.....



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

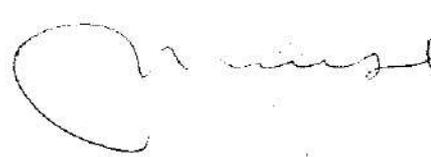
2011-4281-2SC/6JC/Valdivia/Ramos/ODSD

9 de 13

12. Siendo ello así, observó que a fojas doscientos ochenta y ocho, obra la **Resolución Directoral N° 024-2012-DPHCR-DGPC/MC** de fecha quince de febrero del dos mil doce, expedida por el Ministerio de Cultura, que señala en el **Considerando Décimo Cuarto**, que según la **Constancia** de la Dirección Regional de Cultura de Arequipa, se precisa que el inmueble matriz del predio sublitis es "parte integrante de la Zona Monumental de Yanahuara, por lo tanto es un inmueble que forma parte del Patrimonio Cultural de la Nación, como consecuencia se encuentra bajo los alcances de la Ley N° 27580, Ley N° 28296 y su Reglamento aprobada mediante Resolución Suprema N° 011-2006-ED, así como la demás legislación vigente referida al Patrimonio Cultural de la Nación" (constancia que a su vez obra a fojas trescientos treinta y cinco); por lo tanto, no procede (sin excepción) la "declaratoria de fábrica en vía de regularización" y que de acuerdo al Decreto Supremo N° 003-2006-Vivienda (que modifica el Reglamento de la Ley N° 27157), el trámite de regularizaciones de edificaciones tampoco sería aplicable, declarándose por tanto infundado el recurso de reconsideración interpuesto. -----

13. En consecuencia, si no resulta procedente la "ampliación de la declaratoria de fábrica" y su correspondiente inscripción en la partida del predio matriz, mal podría constituirse el Régimen de







PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2011-4263-2SC/6JC/Valdivia/Ramos/ODSD

11 de 18

16. Finalmente, en cuanto al pago de costas y costos, habiendo tenido la parte demandante motivos atendibles para litigar, debe exonerársele de forma expresa del pago de éstos conceptos al amparo del artículo 1412° del Código Procesal. Civil. -----

III. PARTE RESOLUTIVA.

Por estos fundamentos, **SE RESUELVE: REVOCAR** la Sentencia N° 106-2016, del treinta y uno de julio del dos mil quince en los extremos apelados que declara fundada en parte la demanda interpuesta sobre obligación de dar suma de dinero y en consecuencia ordena que la demandada pague a favor de la demandante la suma de cincuenta y dos mil dólares americanos (US\$ 52,000.00) por concepto de arras confirmatorias dobladas, más cincuenta y dos mil dólares americanos (US\$ 52,000.00) a razón de cláusula penal por incumplimiento; arreglada a ley; **REFORMANDOLA** declararon **infundadas** dichas pretensiones por las razones expuestas; **sin costas ni costos** para la parte demandante. -----

En los seguidos por [REDACTED] y otro, en contra de [REDACTED] sobre obligación de dar suma de dinero. Tómesese razón y hágase saber. Juez Superior Ponente: Cervantes López.

SS.

Carreón Romero

Cervantes López

Pinto Flores

Procuraduría
Fiscalía

Corte Superior de Justicia de Arequipa
Gustavo L. Ramos Utrilla
Secretaría
Segunda Sala Civil



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2011-4281-2SC/6JCNValdivia/Ramos/ODSD

12 de 19

LA SECRETARIA QUE SUSCRIBE CERTIFICA QUE EL CONTENIDO DEL VOTO EN DISCORDIA DEL SEÑOR JUEZ SUPERIOR MARROQUIN MOGROVEJO, AL CUAL SE ADHIERE EL SEÑOR BUSTAMANTE ZEGARRA ES EL SIGUIENTE:

Primero. - SUSTENTO NORMATIVO: -----

1.1 El Código Civil, establece, para el supuesto de hecho que es materia de controversia, lo siguiente: -----

"Artículo 1341.- El pacto por el que se acuerda que, en caso de incumplimiento, uno de los contratantes queda obligado al pago de una penalidad, tiene el efecto de limitar el resarcimiento a esta prestación y a que se devuelva la contraprestación, si la hubiere; salvo que se haya estipulado la indemnización del daño ulterior. En este último caso, el deudor deberá pagar el íntegro de la penalidad, pero ésta se computa como parte de los daños y perjuicios si fueran mayores. -----

Artículo 1362.- Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes. -----

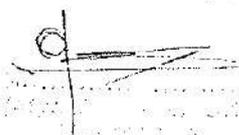
Artículo 1477.- La entrega de arras confirmatorias importa la conclusión del contrato. En caso de cumplimiento, quien recibió las arras las devuelve o las imputará sobre su crédito, según la naturaleza de la prestación. -----

Artículo 1479.- Si la parte que no ha incumplido la obligación prefiere demandar la ejecución o la resolución del contrato, la indemnización de daños y perjuicios se regula por las normas generales". -----

Segundo. - ANALISIS DEL CASO CONCRETO -----

2.1. Precisión previa. -----

Esta Sala superior, mediante Sentencia de Vista N° 634-2014-0-2SC, declaró nula la sentencia apelada, considerando que no se había evaluado la obligación contenida en la cláusula SEXTA del contrato, disponiendo que el Juez de la causa, emita nueva resolución. La sentencia actualmente apelada, ha contemplado los


Secretaría de la Sala Civil



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2011-4281-2SC/6JC/Valdivia/Ramos/ODSD

3 de 11

aspectos omitidos por la anterior sentencia declarada nula, por lo que corresponde emitir pronunciamiento de fondo respecto de la cuestión controvertida, cumpliendo de esta forma, la finalidad abstracta y concreta del proceso civil, contempladas en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil. -----

2.2. Antecedentes. -----

2.2.1. En el contrato de compra venta que contiene la minuta del folio dieciséis y siguientes, se encuentran establecidas las obligaciones y derechos que corresponde cumplir a cada parte contratante, en relación al contrato de compra venta de la sección B del inmueble ubicado en el Pueblo Tradicional Yanahuara, manzana C1, lote 1, del distrito de Yanahuara inscrita en el Código de Fideicomiso N° P06144402. -----

2.2.2. En la cláusula quinta de la minuta en mención, las partes convinieron en constituir en calidad de arras confirmatorias del citado contrato, la suma descrita en el literal a) de la cláusula tercera del contrato, regulando los supuestos en los que se aplicaría, estableciendo en el punto 6.5 que "En la eventualidad de que la VENDEDORA no suscriba la escritura pública de compraventa definitiva y no entregue los documentos que sustenten todos los tributos y gastos por servicios pagados de EL BIEN INMUEBLE, y no entregue la documentación que sustente que el BIEN INMUEBLE se encuentra independizado en el Registro de Predios de Arequipa, y libre de toda carga y gravamen, devolverán a EL COMPRADOR las arras dobladas, más la suma de US\$ 52,000.00 que se detallan en el literal a) de la cláusula tercera del presente contrato". -----

En Arequipa, a 14 de mayo de 2011



JESÚS RAMOS RAMOS



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2011-4281-2SC-6JC/Valdivia/Ramos/ODSD

14 de 18

2.2.3. Con las cartas notariales recíprocamente remitidas por las partes de fojas treinta y seis y siguientes, de fojas treinta y nueve y siguientes y la posición asumida por ambas partes en la demanda y contestación, el contrato quedó sin efecto por ellas, razón por la cual, es solo materia de controversia el pago de las obligaciones que derivarían de dicho contrato. -----

2.3. En cuanto a las arras confirmatorias. -----

2.3.1. Con los medios probatorios ofrecidos y admitidos por Resolución N° 19, la parte demandante ha acreditado las obligaciones asumidas por la demandada, no habiéndose probado en el proceso, que la demandada haya cumplido con independizar el bien inmueble materia de la compraventa, obligación que no se encuentra limitada por lo resuelto en sede administrativa a través de las Resoluciones 014- DPHCR-DGRC-VMPCIC y 024-2012-DRHCR-DGPC/MC, que están referidas a la ampliación de declaratoria de fábrica. Esta afirmación, se encuentra corroborada con la declaración de rebeldía de la demandada por la Resolución N° 5, al no haber absuelto el traslado de la demanda. Por tanto, corresponde ordenar el pago de las arras dobladas como las partes pactaron y como se ha resuelto por la Jueza A-quo, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 1477° del Código Civil, debiendo de desestimarse los argumentos de la apelación. -----

2.4. En cuanto a la cláusula penal pretendida. -----

2.4.1. Respecto a la suma de y cincuenta y dos mil dólares americanos (US\$ 52,000.00), que también se pretende



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2011-4281-2SC/6JC/Valdivia/Ramos/ODSD

15 de 18

en este proceso como contenido en la última parte de la Quinta Cláusula, por la forma como está redactada, describe dos situaciones; una muy clara, como es la devolución de las arras dobladas (sobre el que ya se ha señalado que deben ser devueltas), y, otra, imprecisa y hasta contradictoria, al referir la siguiente frase: "*Más la suma de US \$ 52,0000.00 que se detallan en el literal a) de la cláusula tercera del citado contrato*", por lo que requiere ser interpretada, de acuerdo al contenido íntegro o contexto general de dicho contrato; y sobre todo, conforme al artículo 1362 del Código Civil, que establece: "*Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes*". -----

2.4.2. En efecto, el pago de, "*más la suma de US \$ 52,0000.00* ..." está expresada en íntima relación con el literal a) de la cláusula tercera del contrato, que se refiere exclusivamente al pago de las arras confirmatorias dobladas, ya que esta cláusula en su párrafo final, también expresa textualmente: "*... se constituyen en arras confirmatorias del presente contrato conforme se detalla de la cláusula quinta del presente contrato*"; de modo que, no hay pacto alguno expreso e inequívoco de una cláusula penal adicional, como maliciosamente se pretende en la demanda. -----

Se confirma nuestra conclusión, con lo señalado en el artículo 1341 del Código Civil, que prescribe: "El pacto por el que se acuerda que, en caso de incumplimiento, uno de los contratantes queda obligado al pago de una penalidad, *tiene el efecto de limitar el resarcimiento a esta prestación y a que se devuelva la contraprestación, si la hubiere; salvo que se haya estipulado la indemnización del daño ulterior.*"

Arequipa, 15 de mayo de 2011


Secretario
de Sala Civil



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2011-4261-2SC/6JG/Valdivia/Ramos/ODSD

16 de 18

En este último caso, el deudor deberá pagar el íntegro de la penalidad, pero ésta se computa como parte de los daños y perjuicios si fueran mayores".

Por lo que concluimos, que la pretensión de cobrar además y cincuenta y dos mil dólares americanos (US\$ 52,000.00), constituiría un evidente abuso del derecho, proscrito por mandato del artículo II del Título Preliminar del Código Civil. -----

2.4.3. Además se tiene en cuenta, que en la tercera cláusula, se acordó el precio del inmueble en la suma setenta y dos mil dólares americanos (US\$ 72,000.00), a pagarse según el literal a) de la citada cláusula, con la suma de veintiséis mil dólares americanos (US\$ 26,000.00) que a la fecha de su celebración, ya se tenía pagado y el saldo (cuarenta y seis mil dólares americanos (US\$ 46,000.00) según el literal b), con un crédito hipotecario. Además del precio del bien, y el monto de las cuotas señaladas, en la cláusula no existe ninguna referencia a otro monto establecido como cláusula penal. - Así analizado el citado punto 6.5 de la cláusula quinta, no puede concluirse como afirma el demandante, que en dicho punto, se haya pactado una cláusula penal y mucho menos, que ella se haya pactado en la suma de y cincuenta y dos mil dólares americanos (US\$ 52,000.00). -----

2.4.4. En efecto, del contrato fluye que ambas partes tuvieron el cuidado prudente y necesario se identificar cada elemento del contrato de compraventa y los acuerdos relevantes del mismo en cada una de sus cláusulas, de ese modo, identificaron de la primera a la séptima cláusula,

[Handwritten signature and stamp]



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2011-4281-2SC/6JCN/aldivia/Ramos/ODSD

17 de 18

los antecedentes, el objeto del contrato, el precio de venta y modalidad de pago, la posesión del bien (vinculado a la entrega del bien) la arras confirmatorias, declaraciones y obligaciones generales y domicilio y jurisdicción aplicable. -----

(Nótese que si las parte tenían la intención de incorporar al contrato y pactar una cláusula penal, interpretando la intención de las partes según las reglas de la buena fe, hubieran subtitulado dicho pacto como se hizo con las arras confirmatorias y se hubiera prevista de modo indubitable, lo que no aparece en el contrato materia de análisis. -----

En esa misma línea de razonamiento, tampoco puede concluirse que se haya pactado como cláusula penal, la suma de y cincuenta y dos mil dólares americanos (US\$ 52,000.00), toda vez que la remisión al literal a) de la cláusula tercera, no está referida al citado monto (puesto que en el citado literal solo se hace referencia a la suma de veintiséis mil dólares americanos (US\$ 26,000.00)) y menos aún existe pacto alguno, para que tal monto se convierta en la suma pretendida como cláusula penal; lo que sí fue convenido para el caso de las arras. -----

Con lo expresado, concluimos que no existe una obligación adicional o cláusula penal, al no estar debida e indubitadamente establecida, tanto más si, como se sostiene en el recurso de apelación, el monto a devolver por las arras confirmatorias y la presunta cláusula penal que constituye la pretensión de la demandante (ciento


Escritura de
Bienes Raíces



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA CIVIL**

2011-4281-2SC/6JC/Valdivia/Ramos/ODSD

18 de 18

cuatro mil dólares americanos (US\$ 104,000.00)), exceden el monto del precio del bien acordada por ambas partes en la suma de setenta y dos mil dólares americanos (US\$ 72,000.00), lo cual, no es razonable; por lo que, no corresponde ordenar pago alguno por la pretendida obligación derivada de una cláusula penal que no, se ha pactado. **POR LO QUE MI VOTO ES PORQUE SE CONFIRME EN PARTE** la Sentencia N° 106-2015 del treinta y uno de julio de dos mil quince, de fojas quinientos dieciocho a quinientos treinta y tres, que declara FUNDADA en parte la demanda interpuesta por [REDACTED] representado por [REDACTED] en contra de [REDACTED] sobre obligación de dar suma de dinero, dispone que la demandada pague en favor de la demandante la suma de y cincuenta y dos mil dólares americanos (US\$ 52,000.00) por concepto de arras confirmatorias dobladas, **REVOCAR** en el extremo que ordena el pago de y cincuenta y dos mil dólares americanos (US\$ 52,000.00) a razón de la cláusula penal, por incumplimiento. **REFORMANDOLA: se declare INFUNDADA. Se CONFIRME** en los demás extremos.

SS.

Marroquín Mogrovejo
Bustamante Zegarra

6° Juzgado Civil
EXPEDIENTE : 04281-2011-69-0401-JR-CI-05
MATERIA : CUMPLIMIENTO DE CONTRATO
JUEZ : VALDIVIA FRANCO PATRICIA RUBY
ESPECIALISTA : RENDON HERRERA FIORELLA LISSETH
TERCERO : PACHECO DIAZ, JULIO ROLANDO
DEMANDADO : [REDACTED]
DEMANDANTE : [REDACTED]

INFORME:

SEÑORA JUEZA PONGO EN SU CONOCIMIENTO QUE EL ESCRITO QUE ANTECEDEN SON PUESTOS A DESPACHO EN EL DIA DE LA FECHA PUES LA SUSCRITA ASUMIÓ FUNCIONES EL DÍA CINCO DE SETIEMBRE DEL AÑO EN CURSO POR LICENCIA DE LA TITULAR, Y POR LA EXCESIVA CARGA PROCESAL QUE SOPORTA LA SECRETARÍA A MI CARGO, LO CUAL SOLICITO MERITUE SU DESPACHO.

RESOLUCIÓN NRO. 13

Arequipa, dos mil dieciocho
Setiembre, doce.-

Al informe que antecede: Téngase presente. **Al escrito 52449-2018:**

VISTOS: El pedido que antecede y actuados del proceso, **Y CONSIDERANDO:**

PRIMERO: Que, el inciso dos del artículo 123 del Código Procesal Civil establece “Una resolución adquiere la autoridad de cosa juzgada cuando: Las partes renuncian expresamente a interponer medios impugnatorios o dejan transcurrir los plazos sin formularlos”. **SEGUNDO:** Que, mediante resolución número cero ocho de fecha doce de mayo del dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos quince a doscientos dieciséis, se resolvió cancelar la medida cautelar de embargo en forma de inscripción dictada mediante resolución número dos de fecha quince de junio del año dos mil doce a favor del demandante, sobre el bien inmueble ubicado en el Pueblo Tradicional de Yanahuara, manzana C1, lote 01 del distrito de Yanahuara e inscrito en la partida registral Nro. P06144402 del registro de propiedad inmueble de Arequipa de propiedad de [REDACTED]. **TERCERO:** La resolución antes indicada ha sido notificada a las partes con fecha quince y diecisiete de mayo del año en curso, tal como se aprecian de las constancias de notificación obrantes a folios doscientos diecisiete a doscientos dieciocho, sin embargo las partes han dejado transcurrir el plazo sin interponer medio impugnatorio alguno, por lo que se concluye que dicha resolución ha quedado consentida, teniendo como consecuencia de ello la calidad de firme e inmutable conforme lo dispuesto en el artículo 123 inciso dos, del código

6° Juzgado Civil

EXPEDIENTE : 04281-2011-69-0401-JR-CI-05

MATERIA : CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

JUEZ : VALDIVIA FRANCO PATRICIA RUBY

ESPECIALISTA : RENDON HERRERA FIORELLA LISSETH

TERCERO : PACHECO DIAZ, JULIO ROLANDO

DEMANDADO : [REDACTED]

DEMANDANTE : [REDACTED]



INFORME:

SEÑORA JUEZA PONGO EN SU CONOCIMIENTO QUE EL ESCRITO QUE ANTECEDEN SON PUESTOS A DESPACHO EN EL DIA DE LA FECHA PUES LA SUSCRITA ASUMIÓ FUNCIONES EL DÍA CINCO DE SETIEMBRE DEL AÑO EN CURSO POR LICENCIA DE LA TITULAR, Y POR LA EXCESIVA CARGA PROCESAL QUE SOPORTA LA SECRETARÍA A MI CARGO, LO CUAL SOLICITO MERITUE SU DESPACHO.

RESOLUCIÓN NRO. 13

Arequipa, dos mil dieciocho
Setiembre, doce.-

Al informe que antecede: Téngase presente. **Al escrito 52449-2018:**

VISTOS: El pedido que antecede y actuados del proceso, **Y CONSIDERANDO:**

PRIMERO: Que, el inciso dos del artículo 123 del Código Procesal Civil establece “Una resolución adquiere la autoridad de cosa juzgada cuando: Las partes renuncian expresamente a interponer medios impugnatorios o dejan transcurrir los plazos sin formularlos”. **SEGUNDO:** Que, mediante resolución

número cero ocho de fecha doce de mayo del dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos quince a doscientos dieciséis, se resolvió cancelar la medida cautelar de embargo en forma de inscripción dictada mediante resolución número dos de fecha quince de junio del año dos mil doce a favor del demandante, sobre el bien inmueble ubicado en el Pueblo Tradicional de Yanahuara, manzana C1, lote 01 del distrito de Yanahuara e inscrito en la partida registral Nro. P06144402 del registro de propiedad inmueble de Arequipa de propiedad de [REDACTED]

TERCERO: La resolución antes indicada ha sido notificada a las partes con fecha quince y diecisiete de mayo del año en curso, tal como se aprecian de las constancias de notificación obrantes a folios doscientos diecisiete a doscientos dieciocho, sin embargo las partes han dejado transcurrir el plazo sin interponer medio impugnatorio alguno, por lo que se concluye que dicha resolución ha quedado consentida, teniendo como consecuencia de ello la calidad de firme e inmutable conforme lo dispuesto en el artículo 123 inciso dos, del código

adjetivo, fundamentos por los cuales, **SE RESUELVE: DECLARAR** Consentida la resolución número cero ocho obrante a fojas doscientos quince a doscientos dieciséis, expedida con fecha doce de mayo del dos mil diecisiete. **TOMESE RAZON Y HAGASE SABER.** Se recomienda a la Especialista Legal cumpla con dar cuenta de los escritos dentro del término de ley. *Asume funciones la especialista legal que suscribe por disposición del superior y por licencia de la titular.-*