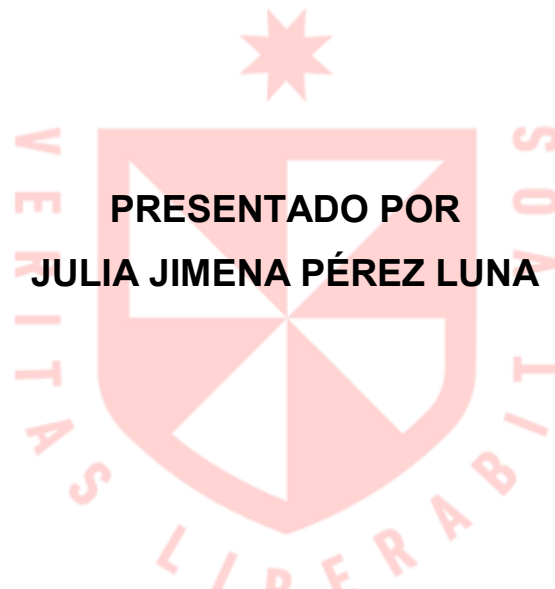




FACULTAD DE DERECHO

INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE

CIVIL N° 01194-2012-0-1706-JR-CI-01



**PRESENTADO POR
JULIA JIMENA PÉREZ LUNA**

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

CHICLAYO – PERÚ

2022



CC BY-NC-ND

Reconocimiento – No comercial – Sin obra derivada

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

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



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad
de Derecho

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada

Informe Jurídico sobre Expediente N° 01194-2012-0-1706-JR-CI-01

Materia : RESOLUCIÓN DE CONTRATO

Entidad : PODER JUDICIAL

Bachiller : JULIA JIMENA PÉREZ LUNA

Código 2015110058

CHICLAYO – PERÚ

2022

En el informe jurídico se analiza un proceso judicial de resolución de contrato, iniciado ante el Primer Juzgado Especializado Civil de Chiclayo, por la señora S.C.S.G. contra la señora C.J.A.A., sustentando su demanda en los arts. 923º, 1351º y otros del C.C., con el objetivo de que la demandada cumpla con devolver el monto de s/ 30.000.00 por concepto de intereses legales y s/ 60,000.00 por concepto de indemnización por daños y perjuicios, puesto que, la demandante no habría podido ejercer su derecho de propiedad. La señora Juez precisó como puntos controvertidos determinar si como consecuencia de la imposibilidad del saneamiento de la propiedad, el acto jurídico celebrado sería materia de resolución de contrato y determinar si ante la causal prevista anteriormente, la parte demandada debía indemnizar. En primera instancia, mediante resolución N° 22, se declaró improcedente la demanda afirmando que el supuesto alegado por la demandante no constituía una causal para estimar su pedido, y en cuanto a la pretensión accesoria, correría la misma suerte del principal; en consecuencia, la demandante presentó recurso de apelación con efecto suspensivo, advirtiendo la no valoración del perjuicio sufrido por no haber podido gozar de su derecho de propiedad. Por su parte, mediante resolución N° 30, la Segunda Sala Civil confirmó la sentencia apelada en todos sus extremos. Finalmente, en mérito al recurso de Casación interpuesto por la demandante por infracción normativa material de los arts. 1426º, 1427º y 1428º del C.C. y de los arts. 949º y 1351º del C.C., se elevó el expediente a la Corte Suprema, amparándose el recurso de casación, se declaró, improcedente el recurso de casación contra la Sentencia de Vista, la cual confirmó la Sentencia de primera instancia; disponiendo la publicación en el diario Oficial "El Peruano".

NOMBRE DEL TRABAJO

01 INFORME JURIDICO (1).docx

AUTOR

JULIA JIMENA PÉREZ LUNA

RECUENTO DE PALABRAS

7115 Words

RECUENTO DE CARACTERES

37264 Characters

RECUENTO DE PÁGINAS

30 Pages

TAMAÑO DEL ARCHIVO

60.3KB

FECHA DE ENTREGA

Oct 19, 2022 2:07 PM GMT-5

FECHA DEL INFORME

Oct 19, 2022 2:07 PM GMT-5**● 17% de similitud general**

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos.

- 15% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 11% Base de datos de trabajos entregados
- 1% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Material citado
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)

ÍNDICE

I. Relación de los hechos principales expuestos por las partes intervinientes en el proceso o procedimiento	5
A. Síntesis de la demanda.....	5
B. Síntesis de la contestación de la demanda	7
C. Síntesis de audiencia de pruebas.....	10
D. Fotocopia de sentencia de primera instancia (anexo).....	12
E. Síntesis del recurso de apelación	12
F. Fotocopia de sentencia de segunda instancia (anexo).....	13
G. Síntesis del recurso de casación.....	13
H. Fotocopia de sentencia de la corte suprema (anexo).....	13
II. Identificación y análisis de los principales problemas jurídicos del expediente	13
Primer problema: ¿El transferente está en la obligación de garantizar el saneamiento cuando el adquirente vea vulnerado su derecho de propiedad?.....	14
Segundo problema: ¿Cuándo se debe demandar la resolución contractual? ¿Tiene alguna similitud con la figura de saneamiento por evicción?	15
Tercer problema: ¿La inscripción registral de un bien inmueble es obligatoria en nuestro país? ¿Es posible alegar el desconocimiento del registro?	16
III. Posición fundamentada sobre los problemas jurídicos identificados	18
IV. Posición fundamentada sobre las resoluciones emitidas.....	20

Sobre la sentencia de primera instancia de fecha 28 de octubre de 2015.....	23
Sobre la sentencia de segunda instancia de fecha 01 de setiembre de 2016	26
Sobre resolución de la Corte Suprema de fecha 21 de agosto de 2017	27
V. Conclusiones	28
VI. Bibliografía.....	29

I. Relación de los hechos principales expuestos por las partes intervinientes en el proceso o procedimiento

A. Síntesis de la demanda

Con fecha 10 de agosto del año 2012, en la ciudad de Chiclayo, la señora S.C.S.G. y otro, interponen demanda de resolución de contrato de compraventa plasmado en Escritura Pública de fecha 21 de febrero de 2011 contra la señora C.J.A.A., con la finalidad de que cumpla con devolver el monto de s/ 30,000.00 por concepto de intereses legales y cancele el monto de s/ 60,000.00 por concepto de indemnización por daños y perjuicios.

Petitorio:

Como pretensión principal se tiene que la demandada cumpla con devolver el monto de s/30,000.00 por concepto de intereses legales. Y como pretensión accesoria, se pague el monto de s/ 60,000.00, repartido en s/ 50,000.00 por daño patrimonial (daño emergente y lucro cesante) y s/ 10,000.00 por concepto de daño moral, toda vez que se habría creado un menoscabo emocional al correr peligro de pérdida de patrimonio.

Fundamentos de hecho

La parte demandante afirmó que:

- Con fecha 21 de enero de 2011, la demandante y don J.G.V., en condición de convivientes tenían la necesidad de contar con casa propia, razón por la cual, celebran un contrato de compra venta con doña C.J.A.A. plasmada en Escritura Pública, adquiriendo dos lotes de terreno ubicados en la ciudad de Chiclayo, por el monto de s/30,000.00 (Treinta Mil con 00/100 soles).

- Posterior a ello, la demandante en ejercicio de su derecho de propiedad, solicitó se procediera con la elaboración de planos de los lotes comprados, a fin de efectuarse la inscripción registral, sin embargo, esto no fue posible, debido a que en los Registros Públicos de Chiclayo indicaban que dichos lotes le pertenecían a la Empresa Constructora Roisa S.A. desde el año 2009.
- No existía ningún tipo de problema legal pero la demandada ya tenía conocimiento previo a la celebración del contrato de compra venta, que los lotes materia de litis le pertenecían a La Constructora R. S.A. antes mencionada, creando una frustración de la viabilidad del acto contractual por parte de la demandada.
- En cuanto a la indemnización, se solicita el monto de s/ 60,000.00 (Sesenta Mil con 00/100 soles), entendiéndose por Daño Patrimonial S/50,000.00 (Cincuenta Mil con 00/100 soles) distribuido por daño emergente el monto de s/ 25,000.00 (Veinticinco Mil con 00/100 soles) debido al daño producido y por Lucro Cesante el monto de s/ 25,000.00 (Veinticinco Mil con 00/100 soles) debido a que los lotes se adquirieron con la finalidad de construir y que sean habitados; y al no ser posible, se tuvo que arrendar otros inmuebles. Por último, el monto de s/ 10,000.00 (Diez Mil con 00/100 soles) por Daño Moral debido a la afectación emocional al existir la posibilidad de la pérdida del patrimonio.

Fundamentos de derecho:

- Código Civil, Artículos 923º, 1351º, 1426º, 1428º y otros referidos a la propiedad, contratos en general, incumplimiento y resolución de contratos por incumplimiento; Artículos 1969º, 1984º y 1985º referidos a la indemnización.

Medios Probatorios:

- Fotocopia de la Escritura Pública de compraventa entre la demandante y la demandada.
- Original de planos perimétricos y de ubicación del lote materia de Litis.
- Copia simple de informe técnico.
- Fotocopia del certificado de búsqueda catastral.
- Copia simple del cierre de partida.
- Informe que debe emitir los Registros de Lambayeque con relación a los lotes materia de litis ubicados en provincia y distrito de Chiclayo, con la finalidad de que informe quien o quienes se encuentran inscritos como titulares del derecho de propiedad de los lotes mencionados.
- Original del Contrato de Arrendamiento de fecha 01 de febrero de 2010.
- Fotocopia de la memoria descriptiva del levantamiento perimétrico y ubicación de los lotes materia de litis.
- Documento de especificación de linderos y distancias de los lotes antes mencionados.
- Acta de conciliación.
- Escrito presentado por la demandada al centro de conciliación
- Fotocopia de resolución N°1- cautelar.

B. Síntesis de la contestación de la demanda

Mediante escrito de fecha 12 de setiembre de 2012, la demandada C.J.A.A. absuelve el traslado de demanda sobre resolución de contrato.

Petitorio:

Contradice y niega radicalmente la demanda, y pide que se declare improcedente o infundada, por carecer de asidero jurídico y base real. Además, solicita se le condene a la demandante al pago de costas y costos del proceso.

Fundamentos de hecho:

La demandada alego que:

- Según el artículo 1428º de nuestro Código Civil, la resolución contractual solo procede cuando una de las partes falta al cumplimiento de la prestación expresamente estipulada en el contrato, por lo que, la acción promovida por la demandante deviene en improcedente, ya que, como la misma demandante confiesa, la disconformidad con el contrato celebrado entre las partes es por no haber podido inscribir su título de propiedad en los Registros Públicos y no porque la recurrente haya incumplido con firmarle la minuta o la escritura pública; o por no haber cumplido con la entrega física de los lotes objeto de compraventa. Y que, en realidad, el malestar de la demandante es otro, totalmente personal, que no encuadra en ninguna norma de nuestro ordenamiento jurídico.
- Por derecho hereditario, la demandada ha sido propietaria de los lotes materia de litis, sin embargo, don A.B.T. (hoy fallecido), en el año 1996, a través de un proceso de deslinde intento apropiarse de los lotes antes mencionados, se inició un proceso que fallo dándoles la razón; y posterior a ello, se inicio un proceso de indemnización a sus herederos.
- Cuando el proceso de indemnización se encontraba en curso, los herederos, celebraron un contrato de compraventa a favor de La Constructora R. S.A., logrando inscribir en Registros Públicos los lotes materia de litis como suyos; y como es lógico, se inicio un proceso de nulidad de acto jurídico, cuyo proceso también se encuentra en trámite.
- Por otra parte, se aprecia que, ambas partes cumplieron con su obligación derivada del contrato de compraventa suscrito entre ellas.

- Y en relación, a la imposibilidad de inscribir los lotes materia de litis en los Registros Públicos, el sistema registral en nuestro país es facultativo, más no es obligatorio, por lo que la inscripción de un título de propiedad en los Registros Públicos no constituye un deber jurídico o una obligación normativa.

Fundamentos de derecho

- Código Procesal Civil, artículo 200º referido a la improbanza de la pretensión.
- Código Civil, artículo 949º que trata sobre la transferencia de bien inmueble y artículo 1428º referente a la resolución del contrato por incumplimiento.

Medios Probatorios:

- Testimonio de la Escritura Publica que ha presentado la actora.
- Copia literal del registro que acredita el derecho de propiedad de la demandada.
- Actuados administrativos atinentes a los tramites realizados desde el año 1996 por la recurrente con respecto a la habilitación urbana progresiva del inmueble sub litis.
- Actuados judiciales principales que acreditan la existencia material de los procesos de desline, indemnización y nulidad de acto jurídico.
- Informe debidamente documentado que, oficio previo del Juzgado, deberá remitir el Área de Urbanismo de la Municipalidad Provincial de Chiclayo acerca de quien es la persona o personas que aparecen registradas como propietarios, titulares e impulsores de los tramites administrativos correspondientes a la Habilitación Urbana.
- Inspección Judicial, que será realizada el día y hora que señale el Juzgado, in situ en la Urbanización, con el propósito de verificar la materialidad de la misma.

Mediante resolución N° 02 de fecha 19 de setiembre de 2012 se declara saneado el proceso; por consiguiente, una relación jurídica procesal válida entre las partes. Asimismo, se les concede a las partes un plazo de tres días a fin de que propongan los puntos controvertidos. Siendo que, solo la demandada es quien propone los siguientes puntos controvertidos:

- Determinar si la demandada faltó al cumplimiento de su prestación fijada en el contrato de compraventa.
- Determinar si en el presente caso concurre la hipótesis normativa descrita por el Código Civil en el artículo 1428°.
- Determinar si conforme a los puntos precedentes ¿Resulta viable la pretensión accesoria indemnizatoria?

C. Síntesis de audiencia de pruebas

Se comparecieron al despacho del Primer Juzgado Especializado Civil de Chiclayo por una parte la demandante S.C.S.G. y por otra parte la demandada C.J.A.A.; ambas en compañía de sus abogados.

Se definen los puntos controvertidos, los cuales tienen relación con los indicados en la resolución N° 03 de fecha 3 de enero de 2013:

- Determinar si entre las partes procesales se ha celebrado un contrato de compraventa el día 21 de febrero de 2011, mediante Escritura Pública, respecto a dos lotes de terreno ubicados en el distrito y provincia de Chiclayo, por la suma de s/ 30,000.00.
- Determinar si la transferencia de propiedad celebrado entre las partes ha sido debidamente concluida con la correspondiente inscripción en la Oficina de Registros Públicos de Chiclayo, respecto a los dos lotes de terreno adquiridos en propiedad por la demandante.

O si dicha inscripción registral no ha sido posible por causas o motivos imputables a su vendedora o por encontrarse los dos inmuebles citados inscritos en Registros Públicos con dominio a nombre de terceros que impiden materializar el contrato de compraventa que escoltan la demanda.

- Determinar si corresponde disponer la devolución del precio de compraventa pagado por la parte actora a la contraparte, por haber vendido dos lotes que al momento de celebrar la compraventa el día 21 de febrero de 2011 no eran de propiedad de la demandada.
- Determinar si los daños cuya indemnización solicita la demandante han sido debidamente cuantificados en los montos y existe el nexo de causalidad entre los hechos demandados y los efectos dañosos suscitados; o si, la demandada no está en la obligación de indemnizar por estar vigente y ser susceptible de ejecución el contrato de compraventa.

Se actuaron los medios probatorios entregados por ambas partes, a la parte demandante se le admitieron todos los medios de prueba presentados y se remitió un oficio a la Oficina de Registros Públicos de Chiclayo según lo pedido por la misma.

A la parte demandada, se le solicito que en el plazo de 3 días adjunte el original o copia autenticada bajo apercibimiento de tenerse por no admitido y presentado, a los siguientes medios probatorios: Escritura Publica de fecha 31/05/1996, partida registral, copia simple de testimonio de escritura pública de fecha 06/05/1992, copia literal simple de partida de registros de predios y por último la copia simple de la sentencia seguida por dos C.A.B.T. y por doña M.C.A.R. sobre deslinde; admitiéndole por consiguiente los otros medios probatorios presentados.

Se efectuó la declaración de la demandada conforme al pliego interrogatorio presentado por la demandante, que el Juzgador cumplió con desglosarlo en el acto para su actuación.

D. Fotocopia de sentencia de primera instancia (anexo)

E. Síntesis del recurso de apelación

Con fecha 10 de noviembre de 2015, la demandante interpone recurso de apelación con efecto suspensivo en contra de la sentencia de primera instancia, con el objetivo que revoque y sea reformada, declarándose fundada la demanda por el superior jerárquico.

Fundamentos del agravio

La resolución apelada causo afectación al no considerarse que la acción promovida por la demandante fue la correcta doctrinariamente, puesto que, la vendedora transfirió un bien ajeno, el cual no podía ser saneado.

Y que de acuerdo a los artículos citados por la misma Juzgadora, teniendo en cuenta los medios probatorios presentados, se puede asegurar que la vendedora recibió la prestación del dinero, pero no entregó la contraprestación consistente en los lotes materia de litis, ya que estos se encontraban ocupados con desmonte colocado por el propietario registral.

Además, la Juzgadora sostiene que no era de aplicación para este proceso la causal de resolución de contrato, porque la controversia también radica en que la propiedad registral de los lotes materia de litis los tiene La Constructora R. S.A., incluso antes de ser vendidos por la demandada, sin embargo, esto resulta un imposible jurídico, ya que, dicha constructora no habría intervenido ni habría dado autorización para que su propiedad sea involucrada en un acto jurídico.

Por último, la resolución apelada al desestimar la pretensión principal se establece que la pretensión accesoria debido a su naturaleza debía correr la misma suerte, premiando de esta manera a la parte demandada para que no pague los costos, no teniéndose en consideración el perjuicio sufrido y prefiriendo usar una formalidad para no resolver el fondo de la controversia.

F. Fotocopia de sentencia de segunda instancia (anexo)

G. Síntesis del recurso de casación

La demandante S.C.S.G., interpone recurso de casación con fecha 27 de setiembre de 2016, solicitando a la corte suprema que aplique el derecho con justicia y así sea resuelta su petición.

Fundamentos

La incorrecta interpretación de los artículos 1426º, 1427º y 1428º del C.C. toda vez que la demandada no realizó la entrega física ni jurídica de los lotes materia de litis y actuó de mala fe, además que mintió alegando que dichos lotes eran de su propiedad, ya que, con anterioridad estos habrían sido inscritos a nombre de una empresa, lo que impidió la inscripción y tomar posesión de los mismos.

Por otra parte, existió la inaplicación los artículos 1351º y 949º del mismo cuerpo legal, en cuanto, estas normas establecen que la sola obligación de enajenar un bien hace acreedor al propietario y definen al contrato como una fuente de obligaciones; y en el presente caso solo la demandante cumplió su obligación al pagar la prestación correspondiente pero la demandada no cumplió con entregar los lotes objeto de compraventa.

H. Fotocopia de sentencia de la corte suprema (anexo)

II. Identificación y análisis de los principales problemas jurídicos del expediente

En efecto, tal y como se puede advertir en el expediente materia de estudio, hemos podido observar algunos problemas jurídicos en las diferentes instancias, los mismos que en las siguientes líneas desarrollare. En cuanto a ello, es necesario también explicar de manera precisa algunas figuras jurídicas mencionadas a través de todo el desarrollo del proceso, con la finalidad de poder brindar un mayor desarrollo de estas problemáticas.

Primer problema: ¿El transferente está en la obligación de garantizar el saneamiento cuando el adquirente vea vulnerado su derecho de propiedad?

El derecho de propiedad en caso de los inmuebles, sabemos que se transmite con la obligación creada en el contrato; tal como lo menciona el art. 949º del C.C. en su parte final "(...) la sola obligación de enajenar hace propietario al acreedor, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario; en cuanto al "pacto en contrario" va de la mano con el derecho de libertad contractual que es la potestad de las personas que ya decidieron contratar para establecer los términos y condiciones de acuerdo a sus intereses.

En consecuencia, cabe preguntarnos ¿Qué pasaría si una de las partes no cumple con lo establecido en el contrato o más específicamente si la parte que no cumple, es el transferente? ¿El adquirente podría exigir el saneamiento por evicción contractual?

Principalmente tenemos que el saneamiento es una obligación del transferente para compensar al adquirente, en caso se le prive de su derecho a destinar el bien a la finalidad por la que fue adquirido, en consecuencia, a una resolución judicial o administrativa firme y por razón de un derecho de tercero, anterior a la transferencia.

En base al art. 1495º del C.C., sabemos que el adquirente/comprador puede exigirle al transferente el valor del bien al momento de la evicción, teniendo en cuenta la finalidad para la que fue adquirido; los intereses legales desde que se produce la evicción, entre otras.

En relación a lo mencionado líneas arriba, que la figura de evicción contractual, nace como una garantía para los adquirentes en caso no se cumpla con lo establecido en el contrato y no se pueda cumplir la finalidad con la que este adquirió la cosa.

Segundo problema: ¿Cuándo se debe demandar la resolución contractual? ¿Tiene alguna similitud con la figura de saneamiento por evicción?

En palabras de Torres Vásquez (2012) menciona que “la resolución contractual es el remedio que confiere el ordenamiento jurídico en protección del interés particular de la parte contratante que sufre el incumplimiento de la contraparte” (p.535), si esta definición la contrastamos con el art. 1371º de nuestro Código Civil, entenderemos que este remedio solo puede hacerse valer cuando el incumplimiento se de a raíz de una causal sobreviniente a su celebración, y de esta manera, quede sin efecto el contrato celebrado.

En cuanto a la causal sobreviniente descrita líneas arriba, tenemos que esta puede ser imputable a la otra parte, por una causa extraña a la voluntad de las partes, puede tener un origen legal o simplemente un origen convencional. De esta manera, nuestro ordenamiento jurídico las regula de la siguiente forma: resolución por incumplimiento, por imposibilidad sobrevenida y por sobrevenida excesiva onerosidad.

En cuanto a la resolución por incumplimiento, es cuando en un contrato con prestaciones recíprocas una de las partes contratante no cumple con realizar la prestación establecida y la otra parte según corresponda, podrá solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato, en ambas figuras de forma conjunta puede exigir el resarcimiento de los daños.

La segunda causal de resolución de contrato, la llamada "imposibilidad sobrevenida" se refiere al incumplimiento debido a un caso fortuito o fuerza mayor, por culpa del deudor o por culpa del acreedor; en cualquiera de estas posturas se extingue la reciprocidad de las prestaciones y el contrato pierde su finalidad de ejecutarse a cambio de una contraprestación, por lo que queda resuelto automáticamente.

La tercera causal, referida a la sobrevenida excesiva onerosidad, sale a relucir, en los contratos con prestación de una sola de las partes, cuando la prestación llega a ser excesiva, la parte perjudicada puede solicitar al juez el reajuste de la prestación o la resolución del contrato.

Por otra parte, el presupuesto del saneamiento es la evicción, esto quiere decir que, la evicción solo se produce cuando a consecuencia de una resolución judicial o administrativa firme a favor de un tercero, anterior a la transferencia, el adquirente se ve privado total o parcialmente de su derecho de propiedad, uso o posesión del bien adquirido.

Tercer problema: ¿La inscripción registral de un bien inmueble es obligatoria en nuestro país? ¿Es posible alegar el desconocimiento del registro?

El sistema registral, en palabras de Rimascia (2015)

Es un sistema de ordenación jurídica del derecho registral basado en un conjunto de principios armónicos que inspiran a producir mediante el derecho registral, la seguridad jurídica del tráfico de los bienes y la constitución de las relaciones sobre los mismos, ofreciendo de esta manera la protección de los terceros mediante la publicidad de derechos, actos, contratos y situaciones jurídicas oponibles. (p.103)

De esta manera, el Tribunal Registral emitió el siguiente concepto “la publicidad es el rasgo característico de todo sistema registral. En mayor o menor medida, todos los sistemas registrales buscan exteriorizar derechos y situaciones jurídicas oponibles (...)”¹.

De ello podemos advertir que, el pilar más importante de nuestro sistema registral es la publicidad, por lo que, reconoce la preexistencia de derechos, les da publicidad y brinda la seguridad jurídica que precede a todo tráfico de bienes.

La publicidad registral la encontramos estipulada en el Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante SUNARP) N° 126-2012-SUNARP-SN; el cual, en su art. I nos habla que la publicidad material consiste en otorgar seguridad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos, que afectan a los terceros, aunque estos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo; y en su art. II nos menciona a la publicidad formal que garantiza el acceso y pleno conocimiento de toda persona al registro y que el personal del Registro no puede mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo prohibiciones expresas.

¹ Resolución N°27-2014-SUNARP-TR-L.

También podemos encontrar a la publicidad registral en el art. 2012º de nuestro Código Civil, el cual nos menciona lo siguiente: se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

III. Posición fundamentada sobre los problemas jurídicos identificados

Primer problema: ¿El transferente está en la obligación de garantizar el saneamiento cuando el adquirente vea vulnerado su derecho de propiedad?

De lo analizado líneas arriba podemos concluir que, el que transfiere el derecho de propiedad, uso o posesión de un bien, una vez que ha ejecutado la prestación ya sea de buena o mala fe, si el adquirente no logra destinar el bien para la finalidad por lo que lo adquirió, esta obligado al saneamiento, aunque esta figura no haya estado estipulada en el contrato; y esta acción, tiene carácter indemnizatorio.

Para finalizar, en palabras del maestro Torres Vásquez (2012):

Los que utilizan la palabra garantía sostienen que con la garantía de saneamiento por evicción se garantiza la posesión pacífica, evitando que el adquirente sea perturbado por la existencia de derechos de terceros sobre el bien enajenado (...). El transferente no garantiza su obligación de saneamiento, tampoco garantiza el uso pacífico y útil del bien por el adquirente, sino se obliga a sanear por evicción o por vicios ocultos existentes en el bien o por sus hechos propios que no permitan destinar el bien a la finalidad de la adquisición o a la finalidad a la que normalmente está destinado. (p.160)

Segundo problema: ¿Cuándo se debe demandar la resolución contractual? ¿Tiene alguna similitud con la figura de saneamiento por evicción?

De lo antes mencionado, podemos advertir que se puede demandar la resolución de un contrato, cuando un contrato haya producido sus efectos y cuando este en fase de ejecución, un hecho posterior lo invalide. Este hecho sobreviniente puede ser el incumplimiento, por sobrevenida excesiva onerosidad o por sobrevenida imposibilidad de la prestación.

Finalmente, en lo personal puedo determinar que la figura de resolución contractual y de saneamiento por evicción la única similitud que podrían tener es que en algún momento logran dejar sin efecto un contrato; en la resolución contractual se deja sin efecto un contrato valido por la aparición de una causal sobreviniente, o en otras palabras, por la aparición de un hecho posterior a la ejecución del contrato que podría darse por un caso fortuito o fuerza mayor, por la ley o por un acuerdo entre las partes, y en cuanto al saneamiento por evicción es una obligación del transferente, en caso, el adquirente no logre cumplir con la finalidad por la que adquirió el bien, acompañada esta acción con una indemnización.

Tercer problema: ¿La inscripción registral de un bien inmueble es obligatoria en nuestro país? ¿Es posible alegar el desconocimiento del registro?

Para responder la primera interrogante, simplemente se necesita una lectura del art. 949º de nuestro código civil para poder determinar que la inscripción registral en nuestro país es totalmente facultativa, no constitutiva, ya que, la sola enajenación hace al adquirente propietario, en otras palabras, con la enajenación se transfiere el derecho de propiedad. Esto no quiere decir que la inscripción registral no tenga ningún tipo de validez, como lo mencione líneas arriba, la inscripción es facultativa, pero es importante resaltar que a través de esta brindándole publicidad registral, se puede otorgar mayor protección y seguridad jurídica al bien adquirido.

En cuanto a la segunda interrogante, entendemos que esto no sería posible en fundamento a la presunción absoluta estipulada en el art. 2012 del C.C., en este artículo, se advierte que toda persona tiene conocimiento del registro y no admite prueba en contrario.

En ese sentido, fundamentando nuestra respuesta en esta ficción legal, el alegar el desconocimiento del registro, no es más que la declaración de negligencia del adquirente al no haber verificado oportunamente quien aparecía como titular registral del bien que deseaba adquirir.

IV. Posición fundamentada sobre las resoluciones emitidas

En esta última etapa del informe, daremos a conocer las decisiones tomadas en las principales resoluciones emitidas por el órgano jurisdiccional a lo largo del presente proceso, junto con una posición fundamentada para cada una de las resoluciones.

Se interpuso una demanda de resolución de contrato por parte de doña S.C.S.G. ante el Primer Juzgado Especializado Civil de Chiclayo, el mismo que emite resolución N° 01 con fecha 15/08/2012 en la que resuelve admitir a trámite la demanda sobre resolución de contrato como pretensión principal y como pretensión accesoria indemnización por daños y perjuicios en la vía del proceso abreviado, teniéndose por señalado su domicilio procesal y ofrecidos sus medios probatorios; otorgando el plazo de 10 días a la demandada para que cumpla con absolver la demanda.

Con fecha 11/09/2012 la demandada cumple con contestar contradiciendo y negando radicalmente la demanda; y pide que esta sea declarada improcedente o infundada por carecer de asidero jurídico y real.

Por resolución N° 02 se resolvió tener por apersonada a la demandada, absuelto el traslado de la demanda y ofrecidos los medios probatorios presentados; además se declaró saneado el proceso y la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes, concediéndoles el plazo de tres días a fin de proponer los puntos controvertidos.

Mediante un escrito solo la demandante propuso puntos controvertidos, la resolución N° 03 de fecha 03/01/2013 resolvió fijar puntos controvertidos que posteriormente serían ampliados en la Audiencia de Pruebas; que se realizaría en la fecha, hora y lugar precisada en la misma resolución.

Con fecha 15 de abril de 2013 se llevó a cabo la audiencia de pruebas, concurriendo ambas partes en compañía de sus abogados, se regulariza la fijación de puntos controvertidos mediante resolución N° 05 debido a la naturaleza y la vía procesal que se viene tramitando la demanda. Asimismo, se cumplió con realizar la declaración de parte efectuada por la demandada, conforme al pliego interrogatorio que presentó la demandante, el que fue desglosado para su actuación y debidamente rubricado para ser agregado a los autos. Finalmente, se admitieron todos los medios de prueba de la demandante y a solicitud de la misma, se remitió un oficio a la Oficina de Registros Públicos en Chiclayo para que esta informe quien o quienes serían los propietarios de los lotes materia de litis; y respecto a la demandada se le concedió el plazo de 3 días para que adjunte el original o copia autenticada de algunos medios de prueba bajo apercibimiento de tenerse por no admitido y presentado, de esta manera se dio por culminada dicha audiencia.

Mediante un escrito de fecha 18 de abril de 2013, la demandada cumplió parcialmente el mandato dado en la audiencia de pruebas y solicito que se le amplie el plazo para presentar los medios probatorios faltantes. Por su parte, la demandante solicito se haga efectivo el apercibimiento puesto que la demandada no había cumplido con presentar lo solicitado dentro del plazo establecido y adjunta copia simple de certificado de búsqueda catastral que indica que no se cuenta con todas las partidas actualizadas inscritas en registros públicos.

Mediante resolución N° 06 de fecha 09/05/2013 se resuelve dejar sin efecto la admisión de los medios de prueba consistentes en la sentencia expedida en el año 2009, el autocalificadorio el recurso de casación 2007 de Lambayeque y la resolución N° 03 de fecha 2010 e integrar los medios de prueba correspondientes al informe que emitiría el Área de Urbanismo de la Municipalidad de Chiclayo, oficiándose para tal fin y por ultimo se fijo fecha y hora para la realización de una inspección judicial solicitada por la demandada.

Con fecha 14/06/2013 se realizo la diligencia de inspección judicial, en la que concurrieron la juzgadora y secretaria del Primer Juzgado Civil de Chiclayo, la demandante acompañada de su abogado y la demandada, ambas partes reconocen el lote materia de litis, la Juzgadora refiere que la materia es conciliable, a lo que la demandada propone cancelar el monto de s/ 35,000.00 por todos los conceptos y la demandante propone como contrapuesta que se le consigne en deposito judicial el monto de s/ 30,000.00 y los s/ 6,000.00 restantes se le entreguen en la audiencia de conciliación y que los gastos futuros para realizar el levantamiento de embargo los realice la demandada; culminándose así esta diligencia, sin dejar mención de algún acuerdo arribado entre las partes.

Mediante resolución N° 15 de fecha 23/06/2014 se resuelve adecuar la causa a un proceso de conocimiento, asimismo se les brinda a las partes un plazo de cinco días con la finalidad de que presenten sus alegatos.

La demandada cumplió con presentar su escrito de alegatos finales el 8/07/2014 reafirmando todos los fundamentos dados durante el proceso y solicitando que se desestime la demanda. Por su parte la demandante con fecha 14/08/2014 presento sus alegatos finales, pidiendo sean agregados a autos y se tengan en cuenta al momento de emitir sentencia; y solicitan que se declare fundada la demanda en todos sus extremos.

La resolución N° 19 de fecha 05/03/2015 la judicatura advierte la existencia de una situación oscura y/o ambigua respecto al petitorio y fundamentos facticos de la demanda por lo que resuelve requerir a la demandante por única vez aclare o precise su petitorio en el plazo de 3 días hábiles. La demandante cumple el mandato con fecha 13/03/2015 ratificando el petitorio de su demanda en tanto la pretensión principal de resolución de contrato y la pretensión accesoria del pago indemnizatorio.

Por resolución N° 21, el juzgado tuvo por presente los documentos presentados por la parte demandada y; a la vez, se ordeno poner los autos a despacho para emitir sentencia.

Sobre la sentencia de primera instancia de fecha 28 de octubre de 2015

Asimismo, se emite la resolución N° 22 que contiene la sentencia de mérito, la misma que declara improcedente la demanda de resolución de contrato e indemnización por daños y perjuicios seguida por doña S.C.S.G. contra doña C.J.A.A.

Advirtiendo en el considerando decimo que la inscripción de la adquisición de un bien inmueble en los Registros Públicos según nuestro sistema legal peruano es meramente potestativo, es decir, no es un acto constitutivo puesto que su no inscripción no genera ningún tipo de sanción al propietario que no inscribe; tampoco es una obligación del vendedor procurar que el nuevo propietario inscriba su bien, salvo esto se haya pactado como obligación en el contrato y de la revisión de la escritura pública que contenía el contrato de compraventa presentada no se verifica que la demandada se haya obligado con la demandante a procurar la inscripción de los lotes materia de litis, no pudiendo la judicatura imponer obligaciones no pactadas entre las partes contractuales.

Por último, no resulta amparable que la demandante pretenda desconocer el contenido del registro alegando que obtuvo conocimiento de que registralmente el bien le pertenecía a otro propietario posterior al acto contractual, puesto que, el artículo 2012º de nuestro Código Civil no lo permite.

Ante ello, se conoce y se puede observar del artículo 949º de nuestro Código Civil que la sola enajenación de un inmueble hace al acreedor propietario del mismo, salvo se haya pactado en contrario; además tenemos que en base a la libertad de contratar contenida en el art. 62 de la Constitución Política del Perú, toda persona tiene derecho a establecer los términos y condiciones del contrato que suscribe.

Por otro lado, en cuanto a la inscripción de un inmueble en los registros públicos, existe una ficción legal establecida en el artículo 2012º del C.C., relacionado al principio de publicidad, en el que se presume, sin admitirse prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, entonces, teniendo conocimiento de todo esto, no se le puede exigir al juez que conceda pretensiones que no han sido solicitadas por las partes. Debido a ello, considero que la decisión arribada por la judicatura fue en base a una correcta aplicación e interpretación de las normas jurídicas.

En ese sentido, la demandante procede a impugnar la sentencia de mérito a través del recurso de apelación con efecto suspensivo interpuesto el 10/11/2015 con la finalidad de que el superior jerárquico revoque la apelada y reformándola, declare fundada la demanda.

Por resolución N° 23 de fecha 03/03/2016, se resuelve conceder el recurso de apelación con efecto suspensivo interpuesta por la demandante contra la sentencia de mérito, elevando los autos al superior despacho.

En consecuencia, el juzgado envió el oficio N° 2012-1994 dirigido al señor presidente de la 2ª Sala Especializada Civil de Chiclayo, dándole a conocer que se le esta remitiendo el presente expediente civil, al haberse concedido apelación con efecto suspensivo contra la sentencia contenida en la resolución N° 22 de fecha 28/10/2015.

Por resolución N° 24 se dispuso corregir -a un costado- las resoluciones de manera correlativa, a partir de la resolución N° 09 y se remitan los autos al superior.

Por resolución N° 25 se confirió a la demandada el escrito de apelación para que absuelva en un plazo no mayor a 10 días y que los abogados cumplan en un plazo de dos días consignar una casilla electrónica bajo apercibimiento de multa.

Por resolución N° 26 se tiene por apersonadas a ambas partes y señalado su domicilio procesal.

Mediante escrito de fecha 05/05//2016 la demandada absuelve en sentido negativo el traslado del recurso de apelación.

Sobre la sentencia de segunda instancia de fecha 01 de setiembre de 2016

Previamente habiéndose llevado a cabo la vista de la causa en audiencia pública y con la solicitud por parte del abogado de la demandante para que se revoque la sentencia, con fecha 01/09/2016, mediante resolución N° 30 que contiene la sentencia de vista, la Sala confirmo la sentencia contenida en la resolución N° 22 la cual declara improcedente la demanda.

Frente a ello, considero que la Sala al no haberse producido ningún agravio hacia la demandante, fallo en favor a la justicia y basándose en nuestro ordenamiento legal.

Asimismo, como se puede observar en el considerando 2.3 se reafirma la posibilidad de que la demandante pueda hacer valer su derecho mediante el saneamiento por evicción y que esta afirmación judicial del Juez de 1º Instancia no carece de sustento legal; en cuanto a esto, se tiene que según el art. 1491º de nuestro Código Civil: *“Se debe el saneamiento por evicción cuando el adquirente es privado total o parcialmente del derecho de propiedad... y por razón de un derecho de tercero, anterior a la transferencia”* de ello se puede entender que el saneamiento por evicción es una obligación indemnizatoria que tiene el transferente cuando un tercero con derecho anterior lo prive total o parcialmente de su derecho de propiedad frente al adquirente.

Por su parte, la demandante S.C.S.G., interpuso recurso de casación con fecha 27/09/2016, solicitando se eleve todo lo actuado a la Corte Suprema y declare procedente el recurso, por existir infracción normativa material de los arts. 1426º, 1427º y 1428º del Código Civil, la infracción normativa de los arts. 949º y 1351º del mismo cuerpo legal y la existencia de contradicción con otras resoluciones expedidas por la Corte Suprema.

Mediante resolución N° 31 de fecha 14/10/2016 se dispuso la remisión de los autos a la Sala de la Corte Suprema de la Republica.

Sobre resolución de la Corte Suprema de fecha 21 de agosto de 2017

Con fecha 21/07/2017 la Corte Suprema declara improcedente el recurso de casación interpuesto por la demandante, en aplicación al artículo 392º del Código Procesal Civil y por los siguientes fundamentos que detallare en las siguientes líneas.

Se tiene que, la demandante alega: 1) Infracción normativa material de los arts. 1426º, 1427º y 1428º sustentando que el Ad Quem ha realizado una interpretación errónea de los mencionados artículos, debido a que, la vendedora no ha hecho entrega del bien inmueble ni física ni jurídicamente, además ha actuado de mala fe, puesto que mintió alegando que los lotes materia de litis eran de su propiedad, cuando en realidad estos habían sido inscritos a nombre de una empresa, impidiendo así la inscripción y posterior posesión por parte de la demandante; y 2) Infracción normativa material de los arts. 949º y 1351º, puesto que estas normas establecen que la sola enajenación de un bien hace al acreedor propietario, pero también definen al contrato como una fuente de obligación y que en el caso en concreto, se pago el precio pero la vendedora no entrego el bien.

En el considerando sexto, se tiene que, para denunciar inaplicación de una norma material o procesal, la recurrente debe precisar de qué manera esta incidiría en el fallo final, siendo así que, las infracciones alegadas por la demandante en su recurso de casación no cumplen con las exigencias mencionadas; por lo tanto, no se satisfacen los requisitos exigidos en el art. 388 incisos 2 y 3 del Código Procesal Civil. Mediante resolución N° 32 de fecha 05 de marzo de 2018, el juzgado ordena que se cumpla con lo ejecutoriado con conocimiento de las partes.

Finalmente, como se viene observando, en cada instancia se ha cumplido con la debida motivación de sus resoluciones y desde la primera instancia se dejó abierta la posibilidad de que la demandante haga valer su derecho mediante otra vía, puesto que la pretensión demandada por ella no era la que se suscribía a los hechos expuestos.

A pesar de ello, se verifico la validez del acto jurídico y se valoro cada medio de prueba presentado por la demandante y se fallo conforme a lo establecido en autos y a nuestro ordenamiento legal; por tanto, estoy de acuerdo con la decisión arribada por la Corte Suprema, puesto que la demandante no cumplió con describir con precisión la infracción normativa ni con demostrar la incidencia de esta sobre la decisión impugnada.

V. Conclusiones

La resolución contractual deja sin efectos un contrato por la aparición de una causal sobreviniente a la celebración del mismo, en otras palabras, esta causal aparece de manera posterior a la celebración del contrato; también podemos agregar que es un remedio que brinda el ordenamiento jurídico en protección a los intereses de los contratantes para que estos en ningún momento se sientan desprotegidos.

Así mismo, es importante resaltar que no procede demandar la resolución de un contrato si es que las pretensiones del mismo se han ejecutado completamente.

Por otra parte, el saneamiento por evicción contractual es una garantía otorgada por nuestro cuerpo legal, mediante la cual, el transferente se ve obligado a responderle al adquiriente en caso este no cumpla con la finalidad por la que adquirió el bien, ya sea por la pérdida total o parcial del mismo, esta obligación debe cumplirse, aunque no se estipule de manera expresa en el contrato arribado por las partes.

En síntesis, hemos podido observar en el presente expediente la correcta actuación de los juzgadores, los cuales cumplieron cabalmente con el debido proceso; en cuanto a la demandante, se le sugirió la idea de demandar su pretensión por la vía de saneamiento por evicción, la cual a consideración de la jueza de primera instancia respaldada en la sentencia de vista, era la mejor opción para poder hacer valer su derecho, ya que, claramente existía una vulneración de su derecho de propiedad pero la misma demandante fue quien se reafirmó a lo largo de todo el proceso que la vía correcta era la de resolución de contrato y accesoriamente una indemnización.

VI. Bibliografía

Avendaño, J. y Avendaño, F. (2017). *DERECHOS REALES*. (Primera ed.). Lima, Perú: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Código civil [CC]. Decreto Legislativo N° 295 de 1984. 25 de julio de 1984 (Perú).

Código Procesal Civil [C.P.C.]. Decreto Legislativo N° 768 de 1992. 04 de marzo de 1992. (Perú).

Rimascca, A. (2015). *EL DERECHO REGISTRAL EN LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL REGISTRAL*. (Primera ed.). Lima, Perú: Gaceta jurídica S.A.

Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN. 18 de mayo de 2012. (Perú).

Torres, A. (2016). *TEORIA GENERAL DEL CONTRATO. TOMO II*. (Segunda ed.). Lima, Perú: Instituto Pacifico S.A.C.

Lima, veintiuno de agosto de dos mil diecisiete.-

AUTOS; VISTOS Con el Cuadernillo de Casación, el Cuaderno Principal, con la Razón emitida por el Secretario de Sala¹; y **ATENDIENDO:** -----

PRIMERO.- Se trata del recurso de casación formulado por la demandante ~~Paula Guadalupe Saavedra Gonzales~~² contra la Sentencia de Vista contenida en la Resolución número treinta, de fecha uno de setiembre de dos mil dieciséis³ emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque la cual confirmó la sentencia de primera instancia que declara improcedente la demanda de Resolución de Contrato, por consiguiente, corresponde calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia del medio impugnatorio, conforme a lo previsto en los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364. -----

SEGUNDO.- Se verifica que el recurso de casación cumple con los **requisitos de admisibilidad** conforme lo exige el artículo 387 del Código Procesal Civil, toda vez que ha sido interpuesto: **i)** Contra la Sentencia de Vista expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que como órgano de segundo grado pone fin al proceso; **ii)** Ante la referida Sala Superior que emitió la resolución que se impugna; **iii)** Dentro del plazo previsto por ley, ya que la recurrente fue notificada el veintiuno de setiembre de dos mil dieciséis⁴ e interpuso recurso de casación el veintisiete de setiembre del mismo año⁵ y, **iv)** Adjunta el arancel judicial correspondiente⁶. -----

TERCERO.- Respecto al **requisito de procedencia** previsto en el inciso 1 del artículo 388 del Código Adjetivo, es de verse que la demandante formuló

¹ Folio 48 del Cuadernillo de Casación.

² Folio 470

³ Folio 456

⁴ Cargo de notificación a folio 465

⁵ Folio 470

⁶ Folio 468

recurso de apelación⁷ contra la sentencia de primera instancia contenida en la Resolución número treinta y uno, de fecha veintiocho de octubre de dos mil quince emitida por el Primer Juzgado Especializado Civil de Chiclayo⁸ que declaró improcedente la demanda de Resolución de Contrato e Indemnización por Daños y Perjuicios, sin costas ni costos. Respecto a la causal señalada en el inciso 4 de la referida norma, manifiesta que su pedido es **anulatorio y revocatorio**. -----

CUARTO.- Debe tenerse en cuenta que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que tiene como fin esencial la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema; en ese sentido, debe fundamentarse de manera clara, precisa y concreta indicando en qué consiste la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial y demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, de conformidad con lo establecido por los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil.-----

QUINTO.- La demandante XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sustenta su recurso en las siguientes causales: -----

i) Infracción normativa material de los artículos 1426, 1427 y 1428 del Código Civil, señala que el *Ad Quem* ha realizado una interpretación errónea de las normas, puesto que la vendedora de los inmuebles no ha hecho entrega física ni jurídica de los bienes y actúa de mala fe; que la demandada ha mentado alegando que los lotes de terreno le pertenecían, hecho que lo tuvo oculto, pues en realidad, con anterioridad toda el área había sido inscrita a nombre de una empresa quien impidió la inscripción y tomar posesión de dichos bienes y la vendedora, desapareció hasta se emplazada, en donde

⁷ Folio 406

⁸ Folio 391

480
/

ofreció devolver el dinero, pero posteriormente se negó hacerlo; y ii) **Infracción normativa material de los artículos 949 y 1351 del Código Civil**, aduce que se han inaplicado estas normas, las cuales prescriben que la sola enajenación de un bien hace al acreedor propietario, pero también definen al contrato como la fuente de la obligación para crear, regular modificar una relación jurídica y en el caso concreto se pagó el precio, pero el obligado no entregó el bien. -----

SEXTO.- De conformidad con lo acotado, tenemos que la causal de infracción normativa, contempla los supuesto de inaplicación, aplicación indebida o interpretación errónea de una norma, así para denunciar la inaplicación de una norma material o procesal, la recurrente debe precisar de qué manera ésta podría incidir en el fallo final, de igual forma cuando denuncia la aplicación indebida de una norma el requisito es que la recurrente establezca o señale cuál es la norma que se debe aplicar en lugar de la denunciada, y en el caso de la interpretación errónea precisar en qué habría consistido la misma y exponer cuál es la interpretación correcta. Así tenemos que, las infracciones descritas en los **ítems "i" y "ii"** no cumplen con las exigencias antes descritas pues la recurrente no encuadra los agravios que plantea en alguna de las causales establecidas taxativamente en las normas in comento y por el contrario plantea alegaciones genéricas sin sustentar cuál sería la incidencia de éstas en el fallo que cuestiona. -----

6.1. Sin perjuicio de lo señalado, debe tenerse en cuenta que la causa que nos ocupa está referida a la Resolución del Contrato contenido en la Escritura Pública de fecha veintiuno de febrero de dos mil once mediante la cual adquirieron dos lotes de terreno ubicados en la [REDACTED] y [REDACTED] por el monto de treinta mil soles nuevos (S/.30,000.00), bajo la premisa al realizar los trámites para la inscripción registral de los lotes, se dio con la sorpresa que los inmuebles se encontraban registrados a nombre de la Empresa [REDACTED]

482

Construcciones Sociedad Anónima Cerrada, por lo que, es imposible su inscripción; empero, de las cláusulas insertas en la Escritura Pública, no se advierte que la parte vendedora se haya obligado a procurar la inscripción del bien, además debe considerarse que de acuerdo al artículo 2012 e inciso 3 del artículo 219 del Código Civil, se establece como presunción *iure et de iure* que toda persona conoce el contenido de las inscripciones y como tal no está sujeta a probanza, lo que debe concordarse con el artículo 2014 del mismo Código, puesto que la demandante no puede sustentar su pretensión en su falta de diligencia al conocer el contenido de las inscripciones referentes al bien que iban a adquirir, máxime si conforme lo ha reconocido la parte actora la inscripción a favor de Empresa [REDACTED] Construcciones Sociedad Anónima Cerrada data de fecha anterior a la Compraventa materia de *litis*, por lo que, no se configura el requisito de "causal sobreviniente" a la celebración, tal como lo exige el artículo 1371 del Código Sustantivo. -----

SÉTIMO.- Por tanto, no habiéndose incurrido en vulneración de derecho o garantía alguna, o que se haya aplicado incorrectamente normas de derecho material o procesal, no se han satisfecho los requisitos exigidos en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, para hacer operante este medio impugnatorio. -----

Por estos fundamentos y en aplicación de lo previsto en el artículo 392 del Código Procesal Civil, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por la demandante [REDACTED]⁹ contra la Sentencia de Vista contenida en la Resolución número treinta, de fecha uno de setiembre de dos mil dieciséis¹⁰ emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque la cual confirmó la sentencia de primera instancia que declara improcedente la demanda de Resolución de Contrato; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario

⁹ Folio 470

¹⁰ Folio 456

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4923-2016

LAMBAYEQUE

RESOLUCIÓN DE CONTRATO

43
Custodios
Escrituras
LTS

Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por [REDACTED]
[REDACTED] contra [REDACTED] sobre
Resolución de Contrato y otra; y los devolvieron. Interviene el Señor Juez
Supremo Sánchez Melgarejo por licencia del Señor Juez Supremo De La Barra
Barrera. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

MIRANDA MOLINA

SÁNCHEZ MELGAREJO

CÉSPEDES CABALA

TORRES VENTOCILLA

AROS / MMS / MMP

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. ÁLVARO CÁCERES PRADO
Secretario(e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

24 NOV 2017

EXPEDIENTE : 2012-01194-0-1701-JCI-1.

DEMANDANTE : ~~SONIA CRISTINA VERGARA VERGARA S.~~

DEMANDADO : ~~C. [REDACTED] A.~~

MATERIA : RESOLUCION DE CONTRATO.

488
Autos oct
cchq

Chiclayo, cinco de marzo

Del año dos mil dieciocho.

RESOLUCION NÚMERO: TREINTA Y DOS.

Por recibido los autos, remitidos de la Corte Suprema; y cúmplase lo ejecutoriado con conocimiento de las partes; consecuentemente conforme al estado de la causa, devuélvase los anexos y archívese la causa por secretaría; suscribiendo la presente el Especialista Legal que da cuenta, conforme a lo prescrito por el artículo 122 del Código Procesal Civil último párrafo; notificándose a las partes con las formalidades de ley.

~~T. U. B. Bazán Vergara
ESPECIALISTA LEGAL
Módulo Corporativo Civil
PODER JUDICIAL - USJLA~~