

**UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO**

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

**ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO**

**Y CIENCIAS POLÍTICAS**



**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**

**(EXPOSICIÓN DE EXPEDIENTES JUDICIALES)**

**RESUMEN DE EXPEDIENTE EN MATERIA CIVIL**

**N° 00126 – 2011-0-2208-JR-CI-01**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE**

**ABOGADO**

**TESISTA**

**VERDE CAMPOS, BRIAN SAÚL**

**ASESOR**

**VIDAL ROMERO, HUGO OVIDIO**

**HUÁNUCO – PERÚ**

**2018**

## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
<b>CARÁTULA</b> .....	I
<b>ÍNDICE</b> .....	II
<b>DEDICATORIA</b> .....	IV
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	V
<b>DATOS GENERALES</b> .....	VI
<b>PARTE PRIMERA: RESUMEN DEL PROCESO</b>	07
1.1. Postulación de la demanda .....	07
1.2. Auto de inadmisibilidad .....	07
1.3. Subsanación de la demanda .....	08
1.4. Auto admisorio de la demanda .....	08
1.5. Absolución de la demanda .....	08
1.6. Auto de declaración de rebeldía .....	09
1.7. Itinerario del proceso .....	09
1.8. Sentencia de primera instancia .....	09
1.9. Sentencia de segunda instancia .....	11
1.10. Nueva Sentencia de primera instancia .....	12
1.11. Nueva Sentencia de segunda instancia .....	12
1.12. Recurso de Casación .....	13
<b>PARTE SEGUNDA: FIGURAS E INSTITUCIONES JURÍDICAS RELEVANTES</b>	 15
<b>I. EL PROCESO CIVIL</b>	<b>15</b>
1.1 Concepto de Proceso .....	15
1.2 Etapas del Proceso .....	15
1.2.1 Postulación .....	15
1.2.1.1 La demanda .....	16
1.2.1.2 Calificación de la Demanda .....	16

1.2.1.3	Contestación de la demanda .....	16
1.2.1.4	Sanearamiento procesal .....	17
1.2.2	Probatoria .....	17
1.2.3	Decisoria .....	17
1.2.4	Impugnatoria .....	18
1.2.4.1	Los remedios .....	18
1.2.4.2	Los recursos .....	19
1.2.4.2.1	Recurso de Apelación .....	19
1.2.4.2.2	Recurso de Reposición .....	19
1.2.4.2.3	Recurso de Casación .....	19
1.2.4.2.4	Recurso de Queja .....	20
1.2.5	Ejecutiva .....	20
<b>II.</b>	<b>NORMATIVIDAD CIVIL APLICADA AL CASO</b>	<b>21</b>
2.1	Definición de Contrato .....	21
2.2	Resolución Contractual .....	22
2.3	Resolución Contractual por Incumplimiento .....	22
2.4	Modificación del Contrato .....	23
	<b>PARTE TERCERA: POSICIÓN CRÍTICA</b>	<b>24</b>
	<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>31</b>

*A mis padres y a mi hermano. Con  
mi eterna gratitud y la promesa de  
seguir adelante.*

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo, versa sobre el resumen estratégico del expediente N° 00126-2011-0-2208-JR-CI-01, sobre Resolución de Contrato de Compra Venta y en Forma Objetiva Originaria Accesoría Indemnización por Daños y Perjuicios, seguida por Walter Antonio Lozano Guerra y Leylith Benzaquen Ramírez contra Darwin Cappillo Valqui y Wilma Guevara Isuiza, por ante el Juzgado Especializado en lo Civil Sede Maynas - Tarapoto del Distrito Judicial de San Martín y tiene por finalidad analizar en forma didáctica los pronunciamientos contenidos en las sentencias de los expedidos por los Órganos Jurisdiccionales que conocieron el proceso.

Asimismo en el presente trabajo se va a desarrollar sistemáticamente el itinerario del proceso, desde los actos postulatorios, saneamiento procesal, conciliación, fijación de puntos controvertidos, y sentencia, las razones por lo que la sentencia de primera instancia fue declarada nula por la Sala Civil Superior, teniendo en cuenta los Principios del Proceso Civil.

De igual forma se realizará un análisis y compulsas de las pretensiones contenidas en la demanda sobre Resolución de Contrato de Compra Venta e Indemnización por Daños y Perjuicios, cuyo punto controvertido fijado por el Juez, se encuentra delimitado si el documento denominado “Compromiso de Pago” de fecha 11 de setiembre de 2007, constituye parte integrante del Contrato de Compraventa de fecha 28 de marzo de 1998 celebrado por las partes del proceso. En ese sentido se apreciará como es que el pronunciamiento del Juez de Primera Instancia, difiere con relación a los Jueces que conforman la Sala Civil Superior, y, finalmente se concluir con una crítica personal referidas a las decisiones adoptadas por el A quo, Ad quem y por la Corte Suprema de la República.

## **DATOS GENERALES**

**N° DE EXPEDIENTE** : 00126-2011-0-2208-JR-CI-01.

**MATERIA** : Derecho Civil

**TEMA** : Resolución de Contrato de Compraventa e  
Indemnización por Daños y Perjuicios.

**DEMANDANTES** : Walter Antonio Lozano Guerra y  
Leylith Benzaquen Ramirez

**DEMANDADOS** : Darwin Capillo Valqui y  
Wilma Guevara Isuiza

**VÍA PROCEDIMENTAL** : Proceso Abreviado

**ÓRGANO COMPETENTE:** Juzgado Especializado en lo Civil Sede  
Maynas – Tarapoto San Martin.

**FECHA DE INICIO** : 28 de enero de 2011

**FECHA DE TÉRMINO** : 30 de abril de 2014

# PARTE PRIMERA

## RESUMEN DEL EXPEDIENTE

### 1.1 POSTULACIÓN DE DEMANDA:

Con fecha veintiocho de enero de dos mil once, Walter Antonio Lozano Guerra y Leylith Benzaquen Ramírez, de fojas ocho a doce, interponen demanda de Resolución de Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble e Indemnización por el Daño Causado, contra Darwin Capillo Valqui y su esposa Wilma Guevara Isuiza bajo el amparo de los artículos 1321, 1322 y 1556 del Código Civil, a efectos se resuelva judicialmente el contrato de compra venta de bien inmueble celebrado entre las partes y cumplan con pagar por concepto de indemnización la suma de **S/. 10,000.00 (DIEZ MIL Y 00/100 SOLES)**, en atención a los siguientes fundamentos: Los demandantes afirman que el día veintiocho de marzo de mil novecientos noventa y ocho, celebraron un contrato de compra y venta de un terreno ubicado en el pasaje Callao, esquina con Vía de Evitamiento N° 298 – Distrito de Morales, Provincia y departamento de Sanmartín, con un área de 376.00 metros cuadrados y, en vista de que los demandados no cumplieron con hacer efectivo el pago del referido bien, el once de setiembre del dos mil siete, suscribieron un Compromiso de Pago, en el mismo que, los demandados reconocen adeudar la suma de doce mil soles a los demandantes como producto de dicha compra y venta, sin embargo, refieren también, que los demandados no han cumplido con pagar los doce mil soles pese a los múltiples requerimientos. Es así, que el día veintitrés de noviembre del dos mil diez, los demandantes cursaron una Carta Notarial a los demandados comunicándoles la resolución del contrato de compra venta celebrada el veintiocho de marzo de mil novecientos noventa y ocho. Finalmente, adjuntaron como medios probatorios los siguientes: a) Compromiso de Pago de fecha once de setiembre del dos mil siete y b) Carta notarial N° 2487–10. La presente demanda se ubica en fojas ocho a doce y se tramita por la vía del Proceso Abreviado.

### 1.2 Auto de Inadmisibilidad:

Presentada la demanda, el Juzgado Especializado en lo Civil de San Martín – Tarapoto, mediante Resolución N° 01, su fecha Tarapoto quince de marzo de dos mil once, que corre a fojas catorce, declaró inadmisibile la demanda sosteniendo que esta se encuentra dirigida contra dos demandados, y no obstante solo se

entregó un solo juego de copias, contraviniendo el artículo 133 del Código Procesal Civil; concediéndole el plazo de dos días a fin subsane la omisión advertida.

### **1.3 Subsanación de la demanda:**

Estando a la Resolución N° 01, su fecha Tarapoto quince de marzo de dos mil once, los accionantes por escrito No. 02 de fojas diecisiete, dentro del plazo concedido, cumplen con subsanar la omisión advertida adjuntando copias de la demanda y sus recaudos, a efectos se notifiquen con arreglo a, ley a los demandados.

### **1.4 Auto admisorio de la demanda:**

Mediante Resolución N° 02, su fecha Tarapoto quince de abril de dos mil once, obrante a fojas diecinueve, el Juzgado Especializado en lo Civil de San Martín – Tarapoto, resolvió admitir a trámite la demanda interpuesta por don **WALTER ANTONIO LOZANO GUERRA** y **LEYLITH BENZAQUEN RAMÍREZ**, sobre **Resolución de Contrato y accesoriamente indemnización por Daños y perjuicios, más intereses, costas y costos del proceso**, tramitándose en la **VÍA DEL PROCESO ABREVIADO** y ordenó correr traslado a los demandados a fin de que comparezcan al proceso y contesten la demanda en el plazo de **DIEZ DÍAS**.

### **1.5 Absolución de la demanda:**

El treinta de junio del dos mil once, a fojas treinta y ocho a cuarenta y uno, los demandados Wilma Guevara Isuiza y Darwin Capillo Culqui, absolvieron la demanda en su contra argumentado que, el veintiocho de marzo de mil novecientos noventa y ocho, celebraron un contrato de compra venta con la parte demandante, tal y como se puede apreciar en la Minuta de compra venta que adjuntan. Ahora bien, el artículo tercero de dicha minuta indica, que los vendedores transfirieron el bien por la suma de cinco mil soles, monto que declaran recibir en su integridad, por lo que nada tienen que reclamarse en el futuro por cualquier diferencia que surgiera, debido a ello, la demanda de resolución de contrato devendría en infundada. Indicaron también, que de conformidad con lo establecido por la Casación N° 2366–97, no se requiere una intimidación previa en caso de incumplimiento contractual, toda vez que, se puede acudir directamente al Poder Judicial a fin de solicitar la resolución del contrato, en ese sentido, los demandados refirieron que los demandantes no debieron cursarles la referida Carta Notarial. Asimismo, refirieron haber pagado el compromiso de pago celebrado el once de setiembre del dos mil siete, específicamente los meses de junio, agosto, setiembre, octubre y noviembre del año dos mil ocho; y que dicho compromiso de pago, no

resta validez al contrato de compra y venta celebrado el 28 de marzo de 1998. Finalmente, refirieron que no se acreditó el daño alegado por los demandantes, por lo que la petición de reparación civil también deviene en infundada. Adjuntaron como medios probatorios la Minuta de compra y venta de fecha veintitrés de marzo de mil novecientos noventa y ocho.

#### **1.6 Auto de declaración de rebeldía:**

Mediante Resolución N° 5, del once de julio del dos mil once, ubicada a fojas cuarenta y tres, se declaró Extemporánea la absolución de la demanda, toda vez que, los demandados fueron notificados con la demanda el catorce de junio del dos mil once, por lo que el plazo para su contestación se venció el veintiocho de junio y esta fue recibida el 31 de junio; asimismo, declararon rebeldes a los demandados. Por último se citó a las partes a la audiencia de saneamiento procesal.

#### **1.7 Itinerario del proceso:**

El presente proceso se ha desarrollado de la siguiente manera. Mediante Resolución N° 6, a fojas cuarenta y siete a cuarenta y ocho, se declaró saneado el proceso, debido a la existencia de una relación jurídica procesal válida; asimismo, al no haberse logrado conciliación y, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 471 del Código Procesal Civil, se fijaron los puntos controvertidos. Mediante Resolución N° 7, obrante a fojas cuarenta y ocho a cuarenta y nueve, se admitieron los medios probatorios presentados por los demandantes y, mediante Resolución N° 8, a fojas cuarenta y nueve, se notificó a las partes el Juzgamiento Anticipado conforme a lo estipulado por el inciso 1 del artículo 473 del Código Procesal Civil. Por último, mediante Resolución N° 9 y en mérito al artículo 194 del mismo cuerpo legal, se admitió como medio probatorio de oficio la minuta del contrato de compra y venta celebrado el veintiocho de marzo de mil novecientos noventa y ocho, obrante a fojas treinta y seis a treinta y siete.

#### **1.8 Sentencia de primera instancia:**

A fojas cincuenta y cinco a sesenta y dos, obra la resolución N° 10, de fecha veintinueve de setiembre del dos mil once, emitida por el Juzgado Especializado en lo Civil de la provincia de San Martín, en la que se resolvió lo siguiente: **Primero**, en referencia al contrato de compra y venta y el compromiso de pago, dicho juzgado refirió que se tiene acreditado que los demandantes suscribieron con los demandados el día veintiocho de marzo de mil novecientos noventa y ocho un contrato de compra venta de un terreno ubicado en el pasaje Callao, esquina con Vía de Evitamiento N° 298–Distrito de Morales, Provincia y departamento de

Sanmartín, con un área de 376.00 metros cuadrados, y que dicho contrato, en su cláusula tercera determinaba que el inmueble fue vendido por la suma de cinco mil nuevos soles, los mismos que fueron cancelados en efectivo a la firma del contrato. Asimismo, indicaron que el once de setiembre del 2007, los demandados suscribieron un compromiso de pago con los demandantes, en el cual los segundos reconocen adeudar la suma de doce mil nuevos soles por concepto de la venta financiada del inmueble descrito líneas arriba, por lo cual, dicho juzgado refirió que el citado compromiso de pago, se determina como documento adicional que forma parte del contrato de Compraventa materia de resolución. **Segundo**, en referencia a la carta notarial, el mencionado juzgado señaló que, el dos de diciembre del dos mil diez, los demandantes remitieron a los demandados una Carta Notarial comunicándoles la resolución del contrato y otorgándoles setenta y dos horas para desocupar el inmueble, sin embargo, debido a que también solicitaron la indemnización por daños y perjuicios de forma accesoria mediante la vía judicial, queda claro que estos han optado por la resolución del contrato vía judicial. **Tercero**, en referencia al cumplimiento de las obligaciones contractuales, dicho juzgado indicó que, los demandados en mérito a su calidad de rebeldes, no han presentado medio probatorio alguno que compruebe la cancelación del precio del inmueble que se comprometieron a pagar a través del mencionado compromiso de pago, en ese sentido, dicho juzgado llegó a la conclusión de que los demandados solo han cancelado cinco mil soles, tal y como se consigna en la minuta que contiene el contrato de compraventa materia de litigio, existiendo una deuda de doce mil soles conforme al compromiso de pago que ambas partes celebraron. Debido a ello, el *ad quo* indicó que corresponde declarar la resolución del contrato de compra y venta suscrita el 28 de marzo de mil novecientos noventa y ocho en el cual se integra el compromiso de pago suscrito el once de setiembre del dos mil siete. **Cuarto**, en cuanto a la indemnización por daños y perjuicios, el mencionado juzgado refirió que al haberse concretado la pretensión principal, la accesoria seguirá su suerte, sin embargo, solo se considerará el lucro cesante, pues los demandantes no han determinado el tipo de perjuicio causado. Finalmente, señalaron que, al tener en cuenta que el inmueble iba a ser cancelado en cuotas mensuales de doscientos soles a partir de setiembre del 2007, a la fecha la suma sería ocho mil seiscientos nuevos soles, y que dicho monto, se debe retribuir a los demandantes por todo el tiempo que no se encontraron en posesión de bien materia de litis. En ese sentido; resolvieron declarar **Fundada la Demanda** interpuesta por Walter Antonio Lozano Guerra y Leylith Benzaquen Ramírez sobre resolución de contrato, consecuentemente, declararon la resolución del contrato de

compra y venta de fecha veintiocho de marzo de mil novecientos noventa y ocho, ordenando a los demandados a cumplir dentro de diez días con desocupar dicho bien inmueble. Por último, declararon fundada la demanda sobre indemnización de daños y perjuicios, por lo que, ordenaron que los demandados cumplan con pagar la suma de ocho mil seiscientos nuevos soles dentro del término de cinco días bajo apercibimiento de iniciarse a ejecución forzada.

### **1.9 Sentencia de Segunda Instancia:**

A fojas ciento veinticinco a ciento veintiocho, la Sala Mixta Descentralizada de Tarapoto, Mediante Resolución N° 19, del veintidós de marzo del dos mil doce, resolvió el recurso de apelación interpuesto por los demandados contra la Resolución N° 10, en el cual, sostienen como principal fundamento que, la sentencia cuestionada les causa agravio al no haberse pronunciado sobre la resolución del contrato de compraventa del bien inmueble integrado por el compromiso de pago y, por no haber indicado si el compromiso de pago fue el que determinó la resolución de contrato de compra y venta. **La Sala** argumentó que la sentencia apelada adolece de nulidad insalvable, puesto que, se ha pronunciado sobre la resolución de contrato de compraventa contenido en la minuta de fecha veintiocho de marzo de mil novecientos noventa y siete a pesar de que, ello, no se fijó como punto controvertido en la audiencia de conciliación fijación de puntos controvertidos y saneamiento probatorio, obrante a fojas cuarenta y siete a cuarenta y nueve, en la misma que, solo se fijaron los siguientes puntos controvertidos: determinar si los demandados cumplieron con cancelar el compromiso de pago, determinar si existe la causal de resolución de contrato del compromiso de pago y determinar si es necesaria la indemnización. Asimismo, la sala indicó que en el compromiso de pago, se evidencia que se adeuda la suma de doce mil soles por concepto de venta de un lote de terreno y que dicho terreno es el mismo que se menciona en la minuta de compra y venta. Indicaron además que el monto consignado en el compromiso de pago es superior al monto que se consignó en el contrato de compra y venta, además los demandados en su contestación de demanda indican que han pagado la deuda en su integridad y que firmaron el mencionado compromiso de pago desconociendo el contenido exacto. Finalmente señalaron que, los puntos tratados anteriormente son hechos contradictorios que deberán ser fijados como puntos controvertidos. Es por dichos fundamentos que, declararon **Nula** la sentencia apelada e Insubsistente lo actuado a partir del acta de audiencia, dispusieron además que se señale nueva fecha para la audiencia de

conciliación fijación de puntos controvertidos y saneamiento probatorio, fijando los puntos controvertidos de acuerdo a la presente resolución.

#### **1.10 Nueva Sentencia de Primera Instancia:**

A fojas ciento cuarenta y siete a ciento cincuenta y cinco, obra la Resolución N° 23 de fecha ocho de marzo del dos mil trece, emitida por el Juzgado Especializado en lo Civil de la Provincia de San Martín, en la cual, luego de fijar los puntos controvertidos ordenados por Sala, resolvieron de manera similar a lo resuelto en su sentencia a fojas cincuenta y cinco a sesenta y dos; debido a ello y con la finalidad de no redundar en lo ya mencionado, se detallarán las diferencias existentes entre dichas sentencias. La primera, hace mención a que los demandantes no solicitaron la devolución de bien y por lo tanto dicho juzgado no podrá pronunciarse al respecto a fin de no transgredir el principio de congruencia. La Segunda, refiere que, si bien es cierto la pretensión accesoria debe correr la suerte de la principal y, al haberse concretado la resolución contractual también debería concretarse la indemnizatoria, también debe tenerse en cuenta que los demandantes no han acreditado ni probado daño alguno, lucro cesante, daño moral, por lo que debe declararse infundada la demanda en ese extremo. En ese sentido, Resolvieron declarar **Fundada la Demanda** interpuesta por Walter Antonio Lozano Guerra y Leylith Benzaquen Ramirez sobre resolución del compromiso de pago y del contrato de compra y venta que lo modifica, dejando a salvo el derecho que posee la parte pertinente para solicitar los efectos de dicha declaración contractual; asimismo, declaró infundada la pretensión de la demanda sobre indemnización por daños y perjuicios.

#### **1.11 Nueva Sentencia de Segunda Instancia:**

A fojas ciento noventa y nueve a doscientos cuatro, la Sala Mixta Descentralizada de Tarapoto, Mediante Resolución N° 29, del veintiocho de noviembre del dos mil trece, resolvieron los recursos de apelación interpuestos por los demandados y por los demandantes contra la Resolución N° 23. Los primeros sostuvieron como principal fundamento que, no se ha fijado como punto controvertido la resolución del contrato de compra y venta, además alegaron haber pagado en su integridad el precio fijado en dicho contrato por lo cual no procedería la resolución contractual. Por otro lado, los segundos apelaron en el extremo que declara infundada la indemnización, alegando que, el daño sí se encuentra probado, puesto que, los

demandados se encontraban viviendo gratuitamente en su propiedad, además se perjudicaron por el dinero que dejaron de percibir por el valor del bien inmueble y, como daño moral alegaron haber sufrido a causa del incumplimiento del mencionado contrato. **La Sala** fundamentó su decisión, alegando que el compromiso de pago no declara expresamente que tiene por finalidad modificar el contrato de compra venta, asimismo, indicaron que el mencionado compromiso de pago fue celebrado con la finalidad de generar una obligación de dar suma de dinero, la misma que es independiente al contrato de compra y venta, toda vez que, en el compromiso de pago no se pactó que el atraso en el pago de tres cuotas consecutivas producirá la resolución del contrato de compra y venta, sino por el contrario, se pactó que dicha omisión solo tendrá como consecuencia la resolución del compromiso de pago. En ese mismo orden de ideas, establecieron que el precio fijado en la minuta contenida en la escritura del contrato de compra venta, (fojas treinta y seis), constituyó la contraprestación por la traslación de propiedad, la misma que fue cancelada en su totalidad, tal y como se indica en la mencionada minuta. Por otro lado, señalaron que la resolución del compromiso de pago no es materia de la demanda. Finalmente al pronunciarse sobre la reparación civil, indicaron que al haberse desestimado la pretensión principal la pretensión accesoria también debe desestimarse. Es por dichos fundamentos que, Revocaron la sentencia apelada en el extremo que declara resuelto el compromiso de pago y el contrato de compra y venta, y reformándola declararon infundada la resolución de dichos contratos. Por último Confirmaron la resolución apelada en el extremo que declara infundada la demanda respecto al extremo de la indemnización.

#### 1.12 **Recurso de Casación:**

A fojas doscientos veintiocho a doscientos treinta y ocho, La Corte Suprema de la República, mediante Casación N° 113-2014, de fecha veintidós de diciembre del dos mil catorce, resolvió el recurso extraordinario interpuesto por el demandante Walter Antonio Lozano Guerra, en el cual, solicita que se revoque la sentencia de vista N° 29; sustentó su recurso en la **infracción normativa** prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil, asimismo, refirió como agravio la infracción de los artículos 1413 y 1428 Código Civil, así como también, la infracción del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado. **La Corte Suprema** fundamentó su decisión indicando que, tanto en el contrato de compra y venta como en el de compromiso de pago, se encuentra contenida la voluntad de los vendedores (demandantes) de transferir la propiedad inmueble, y de los compradores

(demandados) de adquirir en propiedad dicho bien, de lo cual, no cabe duda que en ambos contratos el objeto de transferencia es el mismo, máxime si se aprecia expresamente que en ambos contratos se habla del inmueble ubicado en la Vía de Evitamiento N° 298 – Distrito de Morales, Provincia y departamento de Sanmartín, con un área de 376.00 metros cuadrados. Asimismo, determinaron que el compromiso de pago cumple con el requisito dispuesto por el artículo 1413 del Código Civil para modificar el contrato primigenio, puesto que, el referido contrato de compra y venta se halla contenido en un documento privado (minuta), y el compromiso de pago, también se encuentra contenido en un documento privado, en ese sentido, se cumplió la formalidad del contrato primigenio, por lo que las cláusulas referidas al precio del bien inmueble, la forma de pago y las condiciones resolutorias pertenecientes al compromiso de pago, forman parte del contrato primigenio (compra venta). Finalmente, la Corte Suprema indicó que, si bien es cierto que en la minuta de compra venta se indica que los demandados cancelaron cinco mil soles como precio del inmueble, no han aportado material probatorio que establezca la ejecución de su obligación en relación al compromiso de pago. Finalmente señalaron que las cláusulas contenidas en los contratos no pueden interpretarse de forma distinta a la de la efectiva declaración de voluntad expresada por las partes en el contrato. Es por dichos fundamentos que declararon Fundado el recurso de casación interpuesto por Walter Antonio Lozano Guerra, Casarón la sentencia de vista declarándola nula y Confirmaron la sentencia de ocho de marzo del dos mil trece, en consecuencia declararon la resolución del contrato de compraventa y del compromiso de pago que lo modifica.

## PARTE SEGUNDA

### FIGURAS E INSTITUCIONES JURÍDICAS RELEVANTES

#### I. EL PROCESO CIVIL

##### 1.1 Concepto de proceso:

El término “proceso”, deriva de la palabra latina “*processus*”, que significa avanzar hacia un fin, mediante el cumplimiento de sucesivas etapas. El proceso, tiene varias explicaciones aportadas por la doctrina, toda vez que, para algunos privatistas es un contrato, para algunos publicistas es una relación jurídica, para otros es una institución, un servicio público, o simplemente un acto, lo cual no será materia del presente estudio.

El proceso civil u otro, es la dinámica de la relación jurídica. En otras palabras, esa relación procesal o interacción jurídica procesal impulsada por la regulación de la norma procesal, está encaminada a la obtención de los fines del proceso. La serie de relaciones jurídico-procesales opera creando permanentemente procedimientos que van enriqueciendo el proceso para alcanzar sus fines. Los procedimientos son las partes del proceso y este es el todo.<sup>1</sup>

##### 1.2 Etapas del proceso:

El proceso civil, se encuentra entrelazado en diversas etapas claramente definidas, las cuales son imprescindibles entre ellas, puesto que pasan de una a otra en orden hasta llegar al final del proceso. Las etapas del proceso son las siguientes:

##### 1.2.1 Postulación:

Es el acto jurídico procesal desarrollado por las partes del proceso, el mismo que es iniciado por el demandante al hacer uso de su derecho de acción, y concluye con el análisis realizado por el juez a fin de determinar la existencia

---

<sup>1</sup> **GONZÁLES LINARES, Neiro.** “Lecciones de Derecho Procesal Civil”. Edición: Setiembre 2014. Jurista Editores. Pág. 321 a 322.

de una relación jurídica procesal válida. La presente etapa se divide en cuatro sub etapas entre las cuales tenemos:

#### **1.2.1.1 La demanda:**

La demanda jurídica, en general, es el acto con que la parte (demandante), afirmando la existencia de una voluntad concreta de la ley que le garantiza un bien, declara la voluntad de que la ley sea actuada frente a la otra parte (demandada), e invoca para este fin la autoridad del órgano jurisdiccional<sup>2</sup>.

La demanda, debe reunir ciertos requisitos, los cuales se pueden dividir en: 1) Presupuestos procesales, necesarios para ejercitar el derecho de acción válidamente, tales como: a) la Competencia, entendida como el poder de administrar justicia a razón territorial, cuantía, funcional y material. b) Capacidad procesal, que no es otra cosa que la facultad de poder intervenir personalmente en el proceso. c) Requisitos de la demanda, que se sintetiza en el cumplimiento estricto de lo que pide la norma procesal civil para su presentación, con especial atención a los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil. 2) Condiciones de la acción, necesarios para emitir pronunciamiento de fondo, los cuales son: a) Legitimidad para obrar, facultad del actor de poseer la titularidad del derecho y que el demandado es el titular del deber contrapuesto a su derecho. b) Intereses para obrar, entendida como la necesidad de recurrir al órgano jurisdiccional.

#### **1.2.1.2 Calificación de la demanda:**

La realiza en Juez, a fin de verificar que ésta cumpla con los presupuestos procesales y las condiciones de la acción. Luego realizada y, en mérito a lo estipulado por el artículo 128 del Código Procesal Civil el Juez, puede admitir a trámite la demanda o declara su inadmisibilidad o improcedencia.

#### **1.2.1.3 Contestación de la demanda:**

En esta etapa, interviene el demandado, el mismo que después de haber sido emplazado con la demanda, puede ejercer su derecho de contradicción y generar controversia frente a la pretensión del demandante. Por otro lado,

---

<sup>2</sup> **GIUSEPPE CHIOVENDA.** "Instituciones de Derecho Procesal Civil". Volumen II. Edición: 1954 Revista de Derecho Privado. Pág. 183.

el demandado no se encuentra obligado a contestar la demanda, toda vez que la Ley, solo le otorga la oportunidad para contestarla.

#### **1.2.1.4 Saneamiento Procesal:**

Etapa que tiene lugar luego de la contestación o la rebeldía, en la cual, el Juez efectúa de oficio una revisión de la validez de la relación procesal, a fin de determinar si existen vicios que puedan afectar la emisión de una sentencia de mérito, y en lo posible otorgar un plazo para la subsanación, si los efectos son convalidables<sup>3</sup>.

El juez, en mérito a lo establecido por el artículo 465 del Código Procesal Civil, puede declarar la existencia de una relación jurídica procesal válida o, declarar la conclusión del proceso por invalidez insubsanable de la relación precisando los defectos, o de advertir defectos subsanables concede un plazo y, luego de transcurrido el mismo, declarará la existencia de una relación válida o da por concluido el proceso.

#### **1.2.2 Probatoria:**

Es la segunda etapa destinada a la admisión de los medios probatorios ofrecidos por las partes contendientes, bajo los requisitos de oportunidad, legalidad y pertinencia. Es la etapa destinada a la admisión de las pruebas, la probanza o acreditación de los hechos alegados y controvertidos que contienen la demanda y la contestación. El artículo 468 del Código Procesal Civil señala: "Expedido el auto de saneamiento procesal, las partes dentro de tercer día de notificadas propondrá al juez por escrito los puntos controvertidos y la declaración de admisión o rechazo, según sea el caso, de los medios probatorios ofrecidos"<sup>4</sup>.

#### **1.2.3 Decisoria:**

Esta etapa, consiste en la labor realizada propiamente por el juzgador, la misma que tiene lugar luego de agotada la etapa probatoria, momento en el cual, el proceso se encuentra expedito a ser decidido o sentenciado.

---

<sup>3</sup> **LOVÓN SÁNCHEZ, José Alfredo.** "Esquemas del Proceso Civil". Cuarta Edición: Mayo del 2016. Adrus D&L Editores. Pág. 155.

<sup>4</sup> **GONZÁLES LINARES, Neiro.** "Lecciones de Derecho Procesal Civil". Edición: Setiembre 2014. Jurista Editores. Pág. 327.

La sentencia, es un acto en el cual el Estado, por medio del Poder Judicial, aplica la ley declarando la protección que ella acuerda a un determinado derecho cuando existen intereses en conflicto actual o penitencial. Consecuentes con tal idea, la mayoría de los autores sostiene que son presupuestos necesarios de toda sentencia: a) Su emisión por un órgano jurisdiccional competente, b) existencia de una controversia de intereses planteada en caso concreto y, c) obligatoriedad de que la controversia sea judicial.<sup>5</sup>

#### **1.2.4 Impugnatoria:**

Etapa que refleja su importancia en el principio de pluralidad de instancias y, puede ser definida como el instituto procesal como el instrumento que la ley concede a las partes o a terceros legitimados para que soliciten al juez que, el mismo u otro de jerarquía superior, realice un nuevo examen de un acto procesal o de todo el proceso, a fin que se anule o revoque éste, total o parcialmente<sup>6</sup>. Los medios impugnatorios se clasifican en remedios y recursos.

##### **1.2.4.1 Los remedios:**

Son aquéllos a través de los cuales la parte o el tercero legitimado, pide se reexamine todo un proceso a través de uno nuevo o, por lo menos, el pedido de reexamen está referido a un acto procesal. El rasgo distintivo está dado porque el remedio está destinado para atacar toda suerte de actos procesales, salvo aquéllos que estén contenidos en resoluciones (artículo 356 del Código Procesal Civil). El pedido de nulidad respecto de la realización de un acto de notificación es un ejemplo típico del remedio; no ataca una resolución sino un acto procesal (la notificación). Otro ejemplo de remedio, es la nulidad de sentencia. Se trata del inicio de un proceso contra una sentencia expedida en otro proceso ya concluido, en el cual ha mediado dolo, fraude o colusión cometido por una parte o el juez.

---

<sup>5</sup> **ALVARADO VELLOSO, Adolfo.** "Lecciones de Derecho Procesal Civil". Compendio del libro "Sistema Procesal: Garantía de la Libertad". Adaptado a la legislación procesal del Perú. Pág. 641.

<sup>6</sup> **MONROY GÁLVEZ, Juan.** "Los Medios Impugnatorios en el Código Procesal Civil". Revistas PUCP. Pág. 27.

#### **1.2.4.2 Los recursos:**

A diferencia de los remedios, se utilizan con exclusividad para atacar a los actos procesales contenidos en resoluciones. Se trata de los medios impugnatorios por excelencia, son los más comunes, y se dividen en:

##### **1.2.4.2.1 Recurso de reposición:**

Utilizado para solicitar un nuevo examen únicamente de los decretos, es decir, de las resoluciones de mero trámite o impulso procesal, con un plazo de interposición de tres días, asimismo, el auto que se resuelva en mérito de citado recurso, tiene la calidad de inimpugnable.

##### **1.2.4.2.2 Recurso de apelación:**

Concebido solo para afectar a través de él autos o sentencias, es decir, resoluciones en las cuales haya una decisión del juez originada en un análisis lógico-jurídico del hecho, o de la norma aplicable al hecho; a diferencia del decreto que sólo es una aplicación regular de una norma procesal impulsarla del proceso. La finalidad de dicho recurso es la de anular o revocar total o parcialmente la resolución impugnada. El recurso de apelación puede ser concedido en sin efecto suspensivo (se mantiene la eficacia de la resolución impugnada) o con efecto suspensivo, asimismo, a pedido de parte o en los casos en el que el Código Procesal Civil lo disponga, la apelación sin efecto suspensivo podrá ser diferida, es decir se reservará su trámite a fin de ser resuelta conjuntamente con la sentencia u otra resolución que el juez señale.

##### **1.2.4.2.3 Recurso de casación:**

Es un recurso extraordinario y es de *iure*, que puede interponerse contra determinadas resoluciones y por los motivos tasados en ley. Es extraordinario, debido a que procede por motivos y casos muy limitados, y es de *iure*, pues permite la revisión por el máximo tribunal de la aplicación del derecho. El recurso de casación, solo puede versar sobre los aspectos relativos al derecho aplicado a los hechos establecidos en la instancia, y al cumplimiento de las garantías del debido proceso o infracción de las normas esenciales para la valides de los actos procesales.

La apreciación probatoria queda excluida en principio y en donde la Corte Suprema no resulta ser tercera instancia. Tal y como consta en el artículo 386 del Código Procesal Civil, el recurso de casación debe fundamentarse en la infracción normativa o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial. La finalidad de este recurso es la adecuada a aplicación del derecho objetivo en cada caso concreto y, la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia.

#### **1.2.4.2.4 Recurso de queja:**

Puede ser intentado por una parte sólo cuando se ha declarado inadmisibile o improcedente el recurso de apelación o el de casación, y también cuando se ha concedido un recurso de apelación en un efecto distinto al solicitado o correspondiente. El reexamen que se solicita en el caso de la queja, está referido a la resolución que pronunciándose sobre el recurso no lo concede o lo hace de manera tal que en opinión del recurrente, le produce agravio y además está equivocado. Así lo dispone el artículo 401 del Código Procesal Civil. Otra característica del recurso de queja es que se interpone ante el superior del que denegó el recurso o lo concedió en efecto distinto, en el caso de la apelación.

#### **1.2.5 Ejecutiva:**

La ejecución viene a ser, la etapa final del proceso, destinado a hacer efectivo el cumplimiento de las obligaciones que conste en un determinado título ejecutivo, los mismo que pueden ser judiciales y extrajudiciales. El mero pronunciamiento de un juez, al declarar la existencia del derecho u obligación alegada por el demandante, no logra restablecer el equilibrio social alterado por el incumplimiento del deudor, para conseguir ello, se deberá efectivizar el mandato judicial, en otras palabras, se deberá adoptar medidas de subrogación dirigidas a conseguir el bien. La legitimación activa el proceso de ejecución, pertenece a quien tiene el título, en el cual se le reconoce un derecho a su favor (acreedor) y, la legitimación pasiva, la tiene el obligado en el título ejecutivo. Asimismo, el artículo 689 del Código Procesal Civil, menciona que procede la ejecución cuando la obligación contenida en el título es cierta, expresa y exigible. Cuando la obligación es

de dar suma de dinero, debe ser, además, líquida o liquidable mediante operación aritmética.

No es posible iniciar un proceso de ejecución sin un título ejecutivo, el cual además debe contener una obligación cierta, expresa y exigible, ya que admitir lo contrario sería ir en contra de la naturaleza misma de la ejecución, la cual a decir de Liebman se concibe como un procedimiento cerrado y perfecto en sí, del cual queda excluida toda indagación sobre el fondo y que avanza como si no existiese ninguna incertidumbre sobre su legitimidad; esto sólo se logra si la obligación está contenida en un título ejecutivo, recordando la máxima *nulla executio sine título*<sup>7</sup>.

## II. NORMATIVIDAD CIVIL APLICADA AL CASO

### 2.1 Definición de Contrato:

De conformidad a lo establecido por el artículo 1351 del Código Civil, el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. El contrato, concebido de esa manera, se convirtió en la institución central y la piedra angular tanto como del ordenamiento civil, como de todo el ordenamiento jurídico.

El contrato es un acto jurídico plurilateral y patrimonial. Es plurilateral, ya que a diferencia de los actos unilaterales, necesita el concurso de las manifestaciones de voluntad de varias partes para generar la creación, regulación, modificación o extinción de relaciones jurídicas. Es patrimonial, ya que la relación jurídica creada (regulada, modificada o extinguida por el acto) versa sobre bienes o intereses que posean una naturaleza económica, o sea puedan ser objeto de valoración<sup>8</sup>.

Por otro lado, es evidente que la teoría de los actos jurídicos es aplicable a los contratos, por consiguiente, las reglas normativas del acto jurídico resultarían suficientes para resolver la problemática de los contratos.

---

<sup>7</sup> **LIÑÁN ARANA, Luis Alberto**. "Hacia un nuevo proceso de ejecución". Revista de Derecho de la Universidad de Piura. Pág. 334.

<sup>8</sup> **CASTILLO FREYRE, Mario**. "Lecciones de Contratos". Segunda Edición 2016. Editor: Motivensa SRL. Pág. 333.

Debido a ello, hablar de una teoría general de los contratos resultaría una lamentable duplicidad conceptual.

## **2.2 Resolución Contractual:**

De acuerdo al artículo 1371 de nuestro Código Civil, la resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración.

Es presupuesto de la resolución de un contrato que sus prestaciones no se hayan ejecutado completamente. Es decir, no procede la resolución de un contrato consumado en virtud de que las prestaciones se han ejecutado completamente<sup>9</sup>.

La resolución es el remedio que confiere el ordenamiento jurídico en protección del interés particular de la parte contratante que sufre el incumplimiento de la contraparte, la imposibilidad de la contraprestación esperada, la sobrevenida excesiva onerosidad de la prestación.

Por último, considero que es necesario establecer las diferencias entre la resolución y la invalidez, a fin de entender mejor dichas instituciones. La invalidez afecta al contrato por causal existente en el momento de su perfeccionamiento, y cuyo efecto produce su ineficacia estructural o intrínseca. En cambio, la resolución no afecta al contrato, es cual existe válidamente, sino a sus efectos, o sea le quita efectos, lo hace ineficaz. La invalidez concierne al contrato como acto jurídico, la resolución a la relación jurídica contractual, la cual no produce efectos prácticos que determinaron a las partes a celebrar el contrato.

## **2.3 Resolución Judicial por Incumplimiento:**

El artículo 1428 del Código Civil establece que, en los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios.

A partir de la fecha de la citación con la demanda de resolución, la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación. El incumplimiento del contrato presenta diversas modalidades que pueden deberse a las circunstancias en que se produce, a la naturaleza de la prestación

---

<sup>9</sup> Tribunal Registral: Res. N° 1422-2013-SUNARP-TR-1.

incumplida, al comportamiento de las partes o a otros factores. Puede ser in incumplimiento imputable o no al deudor, total, parcial, temporal o definitivo, puede tratarse de un incumplimiento tardío o defectuoso, puede verificarse de una sola vez o prolongarse en el tiempo, remediable o no remediable en el futuro. Si el incumplimiento es por culpa del deudor, de justifica que el acreedor acumule s acción de resolución a la de indemnización de daños<sup>10</sup>. Ahora bien, la resolución por incumplimiento puede ser judicial y extrajudicial. La primera requiere una sentencia declarada cosa juzgada. La segunda se realiza mediante carta por vía notarial (artículo 1429 del Código Civil). La resolución judicial por incumplimiento requiere de los siguientes requisitos: a) Que el contrato de prestaciones recíprocas sea válido. b) Que unos de los contratantes haya fallado injustificadamente al cumplimiento de su prestación. c) Que el incumpliendo no se debe a fuerza mayor, caso fortuito, al hecho de un tercero del propio a creador. d) El incumplimiento total o parcial debe ser importante como para justificar la resolución, ya que la ley no ampra el abuso del derecho del acreedor de resolver el contrato. Si el contrato se de ejecución continuada, la resolución contractual opera a futuro, debido a la imposibilidad de restituir las prestaciones ejecutadas. Un ejemplo claro, se observa cuando en un contrato de arrendamiento por dos años, el arrendatario que ha ocupado el bien por un año, deja de pagar el año restante, en ese caso, la resolución solo afecta a futuro y no tiene efectos retroactivos.

#### **2.4 Modificación del Contrato:**

El artículo 1413 de nuestro Código Civil, establece que, las modificaciones del contrato original deben efectuarse en la forma prescrita para ese contrato.

Si el contrato no está sujeto a modalidad alguna, es consensual, las partes son libres de elegir la forma que crean conveniente para su modificación. Lo dispuesto por el artículo 1413 es de aplicación solamente a la modificación de los contratos para los cuales la ley o el pacto han prescrito una formalidad

---

<sup>10</sup> **TORRES VASQUEZ Anibal.** “Código Civil, Tomo IV, Comentarios y Jurisprudencia, Concordancias, Antecedentes, Sumillas Legislación Complementaria”. Octava Edición, julio 2016. Editorial Moreno S.A. Pág.369

solemne. En los contratos no formales rige el principio de libertad de formas para su modificación. No sería lógico sostener que la modificación por escritura pública de un contrato de arrendamiento celebrado por escritura privada es nula (El subrayado es nuestro)<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> **TORRES VASQUEZ Anibal.** “Código Civil, Tomo IV, Comentarios y Jurisprudencia, Concordancias, Antecedentes, Sumillas Legislación Complementaria”. Octava Edición, julio 2016. Editorial Moreno S.A. Pág.328

## **PARTE TERCERA**

### **POSICIÓN CRÍTICA**

1.- El juez del Juzgado Especializado en lo Civil de San Martín – Tarapoto, mediante Resolución N° 01, su fecha Tarapoto quince de marzo de dos mil once, que corre a fojas catorce, declaró inadmisibles las demandas sosteniendo que solo se entregó un solo juego de copias, pese a que la demanda se encuentra dirigida contra dos demandados, sin embargo el A quo no analizó la demanda postulada con arreglo a ley, habida cuenta que de la demanda postulada se advierte dos pretensiones: Resolución de Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble e Indemnización por el Daño Causado, sin precisar la clase de acumulación de las pretensiones demandadas, si es alternativa, subordinada o accesorio, en razón a que existe acumulación objetiva en el caso se interponga demanda con más de una pretensión, como en el presente caso, asimismo con relación a la pretensión sobre Indemnización por Daños, los accionantes no precisaron los conceptos de daño emergente, lucro cesante o moral, siendo así, el Juez del proceso, en decisión debidamente motivada tuvo que declarar inadmisibles las demandas, porque el petitorio de la demanda es impreciso de conformidad con lo dispuesto en el inciso 3) del artículo 426 del Código procesal Civil, concediendo un plazo, a fin los demandantes subsanen estos defectos, lo que no ocurrió en el presente caso, y no obstante a ello por resolución No. 02 de fecha 15 de abril de 2011, se tiene del cuarto considerando que de conformidad con lo dispuesto a los artículos 83 y 87 del Código Adjetivo, es procedente la acumulación objetiva originaria y accesorio de pretensiones, en una clara y evidente contravención del Principio de Congruencia o Consonancia, toda vez que las resoluciones judiciales deben expedirse de acuerdo al sentido y alcance de las peticiones formuladas, habida cuenta que al interponer la demanda no han precisado la clase de acumulación, y lo más grave es que la pretensión de indemnización por daños y perjuicios, la acumula accesorio, pese a que atendiendo a la cuantía demandada corresponde tramitarse dentro de los alcances del proceso sumarísimo.

2.- Se observa de los medios probatorios ofrecidos por los demandantes los siguientes: a) Compromiso de Pago de fecha once de setiembre del dos mil siete, con el que acredita la existencia del Contrato de Compra Venta, el monto adeudado y el incumplimiento de sus obligaciones, y b) Carta notarial N° 2487-10, mediante el cual comunican a los emplazados la resolución del contrato de compra venta, por incumplimiento de pago, es decir no ofrecen como medio probatorio la Minuta del Contrato de Compraventa elevado entre las partes de fecha 28 de marzo de 1998, que pretenden resolver.

De la resolución No. 09 su fecha Tarapoto, veintiuno de setiembre de dos mil once, se desprende que se resuelve admitir como medio probatorio de oficio, la Minuta del Contrato de Compraventa celebrado entre las partes de fecha 28 de marzo de 1998, ofrecido como medio probatorio por la parte demandada al contestar la demanda, a quienes se les declaró rebelde, sustentando que los medios probatorios ofrecidos por las partes son insuficientes para formar convicción, el mismo que contraviene el artículo 196 del Código procesal Civil “...*la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos*”, tanto más, si en el presente caso lo que se pretendía con la demanda es la resolución de la Minuta del Contrato de Compraventa de fecha 28 de marzo de 1998.

3.- A fojas 55 a 62 corre la resolución N° 10, su fecha Tarapoto, veintinueve de setiembre de dos mil once, que contiene la Sentencia, expedida por el Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de San Martín, que: **SE RESUELVE:** **1.- DECLARAR FUNDADA la Demanda interpuesta por Walter Antonio Lozano Guerra y Leylith Benzaquen Ramírez sobre resolución de contrato de compra venta del bien inmueble ubicado en el Pasaje Callao esquina con Vía de Evitamiento Nro 298 del distrito de Morales, provincia y Región de San Martín, integrado por el Compromiso de Pago obrante a folios tres de autos; consecuentemente, declararon esta Judicatura declara la resolución del contrato de compra y venta de fecha 28 de marzo de 1998, el mismo que ha quedado resuelto judicialmente, ordenando a los demandados cumplan dentro término de 10 días con desocupar el inmueble bajo apercibimiento de iniciar ejecución forzada.** **2.-**

**DECLARAR FUNDADA** la pretensión de la demanda sobre indemnización por daños y perjuicios, consecuentemente se ordena que los demandados cumplan con pagar la suma de **OCHO MIL SEISCIENTOS Y 00/100 NUEVOS SOLES (S/. 8,600.00)** dentro del término de cinco días, bajo apercibimiento de iniciarse ejecución forzada”

La pretensión sobre resolución de contrato de compra venta e indemnización por daños y perjuicios.

Sobre el particular el Órgano Jurisdiccional, incurre en error al declarar fundada la demanda la demanda sobre indemnización por Daños y Perjuicios, ordenado los demandados cumplan con pagar a los accionantes la suma de OCHO MIL SEISCIENTOS Y 00/100 NUEVOS SOLES (S/. 8,600.00), pese a que de la demanda no se advierta medios probatorios que acrediten los hechos alegados por este concepto, puesto que solo ofrecieron el documento de Compromiso de Pago de fecha 11 de setiembre de 2007 y la Carta notarial N° 2487–10, en una clara y evidente contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, toda vez que en el desarrollo del proceso no se han respetado los derechos procesales de las partes, al alterarse actos de procedimiento, como en este caso ordenar el pago por concepto de indemnización sin asidero legal, en forma incoherente, en clara transgresión de los principios procesales.

4.- A fojas 147 a 155 obra la Resolución N° 23 su fecha Tarapoto, ocho de marzo de dos mil trece, emitida por el Juzgado Especializado en lo Civil de la Provincia de San Martín, que **SE RESUELVE: 1.- DECLARAR FUNDADA la Demanda** interpuesta por Walter Antonio Lozano Guerra y Leylith Benzaquen Ramírez sobre resolución de contrato de compra venta del bien inmueble ubicado en el Pasaje Callao esquina con Vía de Evitamiento Nro 298 del distrito de Morales, provincia y Región de San Martín, integrado por el Compromiso de Pago obrante a folios tres de autos; consecuentemente, declararon esta Judicatura declara la resolución del contrato de compra y venta de fecha 28 de marzo de 1998, el mismo que ha quedado resuelto judicialmente, dejando a salvo que la parte demandante soliciten los efectos de dicha resolución contractual. **2.- DECLARAR INFUNDADA** la pretensión

*de la demanda sobre indemnización por daños y perjuicios, interpuesta por Walter Antonio Lozano Guerra y Leylith Benzaquen Ramírez Darwin contra Capillo Valqui y su esposa Wilma Guevara Isuiza.*

Con respecto a la sentencia antes aludida, cabe precisar que el A quo al momento de fundamentar su decisión judicial no ha tenido en cuenta que en el documento que contiene el compromiso de pago no declara expresamente que tiene por finalidad modificar el contrato de compra venta, sino que solo fue celebrado con la finalidad de generar una obligación de dar suma de dinero, la misma que es independiente al contrato de compra y venta, toda vez que, en el compromiso de pago no se pactó que el atraso en el pago de tres cuotas consecutivas producirá la resolución del contrato de compra y venta, sino por el contrario, se pactó que dicha omisión solo tendrá como consecuencia la resolución del compromiso de pago. En ese mismo orden de ideas, establecieron que el precio fijado en la minuta contenida en la escritura del contrato de compra venta, (fojas treinta y seis), constituyó la contraprestación por la traslación de propiedad, la misma que fue cancelada en su totalidad, tal y como se indica en la mencionada minuta, máxime que la resolución del compromiso de pago fue materia de la demanda, por lo que en ese sentido dicho pronunciamiento no se encuentra arreglada a Ley.

**5.-** Con Respecto al Recurso Extraordinario de Casación, a fojas 228 a 238 la Sala Civil de la Corte Suprema de la República, mediante Casación N° 113-2014, de fecha veintidós de diciembre del dos mil catorce, resolvió declarar **PROCEDENTE** el recurso extraordinario interpuesto por el demandante Walter Antonio Lozano Guerra, por las causales de **infracción normativa** prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil, asimismo, refirió como agravio la infracción de los artículos 1413 y 1428 Código Civil, así como también, la infracción del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado.

La Sala fundamentó su decisión atendiendo a los siguientes fundamentos: Que, el contrato de compra y venta como en el de compromiso de pago, se encuentra contenida la voluntad de los vendedores (demandantes) de transferir la propiedad inmueble, y de los compradores (demandados) de

adquirir en propiedad dicho bien, de lo cual, no cabe duda que en ambos contratos el objeto de transferencia es el mismo, máxime si se aprecia expresamente que en ambos contratos se habla del inmueble ubicado en la Vía de Evitamiento N° 298 – Distrito de Morales, Provincia y departamento de Sanmartín, con un área de 376.00 metros cuadrados. Asimismo, determinaron que el compromiso de pago cumple con el requisito dispuesto por el artículo 1413 del Código Civil para modificar el contrato primigenio, puesto que, el referido contrato de compra y venta se halla contenido en un documento privado (minuta), y el compromiso de pago, también se encuentra contenido en un documento privado, en ese sentido, se cumplió la formalidad del contrato primigenio, por lo que las cláusulas referidas al precio del bien inmueble, la forma de pago y las condiciones resolutorias pertenecientes al compromiso de pago, forman parte del contrato primigenio (compra venta). Finalmente, la Corte Suprema indicó que, si bien es cierto que en la minuta de compra venta se indica que los demandados cancelaron cinco mil soles como precio del inmueble, no han aportado material probatorio que establezca la ejecución de su obligación en relación al compromiso de pago. Finalmente señalaron que las cláusulas contenidas en los contratos no pueden interpretarse de forma distinta a la de la efectiva declaración de voluntad expresada por las partes en el contrato.

El artículo 1413 del Código Civil establece las modificaciones del contrato original deben efectuarse en la forma prescrita para ese contrato, que para alcanzar dicho propósito deberán cumplir con la misma formalidad que el contrato primitivo. La Sala Civil de la Corte Suprema de la República incurre en error al precisar que el documento denominado Compromiso de Pago de fecha 11 de setiembre de 2007 constituye parte integrante del contrato de compra venta de fecha 28 de marzo de 1998, en tanto en ambos documentos se encuentra contenida la voluntad de los vendedores de transferir al propiedad y de los compradores de adquirir en propiedad el bien, y que no cabe duda de que el objeto de transferencia es el mismo y las partes mantienen sus posiciones contractuales como vendedores y compradores, asimismo señala que dichos documentos cumple con lo dispuesto en el artículo 1413 del Código Civil para modificar el contrato

primigenio, en razón a que se encuentran contenidos en un documento privado (minuta) y el documento denominado "Compromiso de Pago", también en un documento privado cumpliendo con la formalidad del contrato primigenio, sin embargo de la revisión minuciosa de los contratos se tiene que una se encuentra contenida en una minuta con firmas legalizadas, y la otra en un documento y sin firmas legalizadas, siendo así, el Compromiso de Pago para modificar el contrato primigenio no cumple con lo dispuesto en el artículo 1413 del Código Civil, en consecuencia dicho compromiso de pago no es parte integrante del contrato de compra venta de fecha 28 de marzo de 1998, tanto más, que el compromiso de pago no declara expresamente que tiene por finalidad modificar el contrato de compra venta, asimismo no precisaron que el mencionado compromiso de pago fue celebrado con la finalidad de generar una obligación de dar suma de dinero, la misma que es independiente al contrato de compra y venta, toda vez que, en el compromiso de pago no se pactó que el atraso en el pago de tres cuotas consecutivas producirá la resolución del contrato de compra y venta, sino por el contrario, se pactó que dicha omisión solo tendrá como consecuencia la resolución del compromiso de pago.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- **ARIANO DEHO, Eugenia**, “Problemas del Proceso Civil”. Jurista Editores E.I.R.L., Lima, 2003.
- **AVENDAÑO ARANA, Francisco**. “La Extensión de la hipoteca”. En: Themis- Revista de Derecho de la PUCP. N° 26.
- **BORDA**, Guillermo A. Tratado de Derecho Civil. Tomo II. Tercera Edición Actualizada. Editorial Perrot. Buenos Aires.
- **DIEZ PICAZO**, Luis y **GULLÓN**, Antonio. Sistema de Derecho Civil. Madrid: Tecnos, 1987, vol. III, 3° edición.
- **LIÑÁN ARANA, Luis Alberto**. “Hacia un nuevo proceso de ejecución” en Revista de Derecho de la Universidad de Piura.
- **VILLEGAS**, Carlos Gilberto. “Las Garantías del Crédito”. Segunda Edición Actualizado. Tomo I. Rubinzal – Cuizoni Editores.
- **PLANIOL**, Marcelo y **RIPERT**, Jorge. Tratado práctico de Derecho Civil Francés”. Tomo Décimo Segundo Garantías Reales. Primera Parte. Cultural S.A. Habana.
- **ROMERO ROMAÑA**, Eleodoro. Derecho Civil. Los Derechos Reales. Lima. Marco, 1957. Tomo II, 2° edición.