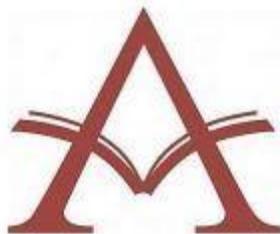


UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS

FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

**EXPEDIENTE CIVIL N°1998-18959-0-100- RESOLUCION DE
CONTRATO
PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

AUTOR: Humberto Carlos Silva Gonzales

ASESOR: Dr. Andres Jose Borcic Santos

LINEA DE INVESTIGACION: DERECHO CIVIL Y DERECHO REAL

LIMA - 2020

DEDICATORIA

---- A MI MADRE, MI ESPOSA Y MIS HIJOS...QUIENES CON SU COMPRESION Y APOYO PERMITIERON ESTE LOGRO....

AGRADECIMIENTO

--- GRACIAS A DIOS... Y A MI MADRE... QUIENES ME IMPULSARON A INICIAR ESTE VIAJE QUE SOLO EL INICIO DE UNA CARRERA QUE APENAS EMPIEZA.... PUES EL SABER NO TIENE LIMITES, NI TIEMPO, NI EDAD....

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMERICAS.

TABLA DE CONTENIDOS

CARATULA	PAGINA
DEDICATORIA.....	02
AGRADECIMIENTO.....	03
DATOS DEL EXPEDIENTE CIVIL.....	04
INTRODUCCION.....	05
I. RESUMEN Y FOTOCOPIAS DE LOS PRINCIPALES RECAUDOS DEL EXPEDIENTE CIVIL	
1.1 Síntesis de la Demanda.....	07
1.2 Síntesis del Auto Admisorio de la Demanda.....	11
1.3 Síntesis de la Contestación de la Demanda.....	12
1.4 Síntesis de la Resolución que Admite la Contestación de la Demanda.....	19
1.5 Fotocopia de las Principales Recaudos y Medios Probatorios.....	20
1.6 Síntesis de la Audiencia Publica.....	78
1.7 Fotocopia de la Sentencia de Primer Grado.....	81
1.8 Fotocopia de la Sentencia del Segundo Grado.....	84
1.9 Fotocopia del Fallo de la Corte Suprema.....	88
II. JURISPRUDENCIA DE LOS ULTIMOS DIEZ AÑOS.....	91
III. DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA MATERIA DE CONTROVERTIDA	
3.1 Rescisión del contrato.....	94
3.2 Anulabilidad y rescisión.....	96
3.3 Rescisión y mutuo Disenso.....	98
3.4 Resolución de contrato.....	99
3.5 Resolución, rescisión, nulidad y anulabilidad del contrato.....	100
3.6 Resolución y vicios redhibitorios.....	102
IV. SINTESIS ANALITICA DEL TRAMITE PROCESAL.....	111
V. OPINION ANALITICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUBMATERIA	
ELABORACION DE REFERENCIAS	

DATOS DEL EXPEDIENTE CIVIL:

SENTENCIA DE PRIMER GRADO: 26° JUZGADO CIVIL DE LIMA.

EXPEDIENTE CIVIL: 1998-18959-0-0100-J-CL-26

MATERIA: RESOLUCION DE CONTRATO

DEMANDANTE: CCENHUA GOMEZ PAULINO

DEMANDADO: CAMPOS GUERRA JUAN

VIA PROCEDIMENTAL: PROCESO ABREVIADO

FALLO: SE DECLARO FUNDADA LA DEMANDA

SENTENCIA DE SEGUNDO GRADO: SALA CIVIL ESPECIALIZADO EN PROCESOS ABREVIADOS Y DE CONOCIMIENTO DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA.

EXPEDIENTE CIVIL: 1877-2000

FALLO: SE REVOCO LA SENTENCIA APELADA EN EL EXTREMO QUE DECLARA FUNDADA LA DEMANDA REFORMANDOLA DECLARARON IMPROCEDENTE LA MISMA.

FALLO DEL RECURSO IMPUGNATORIO ESPECIAL: SALA CIVIL
PERMANENTE DE LA CORTE
SUPREMA

CASACION: 2475-2000

FALLO: SE DECLARO IMPROCEDENTE EL RECURSO DE CASACION.

INTRODUCCION

El presente trabajo, está orientado a realizar un resumen del Expediente civil N° 1998-18959, cuya demanda fue interpuesta el 26 de Mayo del año 1998 por PAULINO CCENHUA GOMEZ el cual corre ante el 26° JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA, materia: Resolución de Contrato en contra de JUAN CAMPOS GUERRA.

Al respecto una vez efectuado el análisis del expediente en estudio se verifico que la demanda fue tramitado ante el 26° JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA, en vía de proceso abreviado, la misma que fue declarada FUNDADA en todos sus extremos siendo apelada y resuelta por la sala civil especializada en procesos abreviado y de conocimiento de la Corte Superior de Justicia de Lima; siendo revocada la sentencia de primera instancia y reformándola declararon improcedente la misma , fallo que fue impugnado por el demandante mediante recurso de casación , con conocimiento de la SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA , la que declaro improcedente el recurso casatorio contra la sentencia de segunda instancia en consecuencia, confirmaron la revocatoria de sentencia expedida por la SALA CIVIL especializado en procesos abreviados y de conocimiento que declara improcedente la misma.

Finalmente se considera algunas jurisprudencias de los últimos diez años, la doctrina actual de la materia controvertida, la síntesis analítica del trámite del proceso y la opinión del tratamiento del asunto sub-materia, así como el material bibliográfico utilizado para la formulación del presente trabajo.

I. RESUMEN Y FOTOCOPIA DE LOS PRINCIPALES RECAUDOS DEL EXPEDIENTE CIVIL.

1.1 SINTESIS DE LA DEMANDA.

Con fecha 26MAY1998, don PAULINO CCENHUA GOMEZ interpone demanda ante el 26° JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA, sobre Resolución de Contrato, en contra de JUAN CAMPOS GUERRA, para que se declare sin efecto legal el contrato privado suscrito el 25NOV1987.

PETITORIO

El recurrente peticiona la resolución de contrato privado y como tal se declara sin efecto legal el contrato privado suscrito el 25NOV1987 con la persona de JUAN CAMPOS GUERRA , relacionado con la compra del inmueble ubicado en el JR. San Agustín N°1052 Y 1056 Surquillo de propiedad de JULIA GRIJALVA CABRERA Y OLGA CHAVEZ GRIJALVA.

FUNDAMENTOS DE HECHO.

El demandante sustenta su pretensión en los siguientes fundamentos de hecho.

Con fecha 25NOV1987, suscribió un contrato privado de compra del inmueble ubicado en Jr. San Agustín N°1052 y 1056 – Surquillo de propiedad de la señora JULIA GRIJALVA.

Que en dicho documento se convino el precio del dicho inmueble seria pagado por ambos con un 50 % cada uno y que además se comprometió a sufragar los gastos y tributos de dicha compra, según consta en la quinta cláusula del contrato.

El demandado incumpliendo con esta obligación no pago parte del precio del inmueble, habiéndose visto obligado el demandante a pagar la totalidad, pues la vendedora se negaba a otorgar escritura pública de venta, motivo por el cual el demandante inicio un proceso de otorgamiento de escritura ante le 11° JUZGADO CIVIL DE LIMA, luego intervinieron los hijos oponiéndose a la venta, denunciándolos por estafa, consiguiendo que les otorgar la escritura pública donde el demandado ni siquiera se apersono ni hizo reclamo alguno, mucho menos sufragó los gastos que hasta el momento habían sido realizados, por esta razón le demandado no intervino en la compra ni figura su nombre, porque la escritura le fue otorgada al demandante, por haber sido él quien canceló el precio del inmueble.

Cuando el demandado comprobó que habían muchos problemas y porque casi la totalidad del inmueble estaba ocupado por inquilinos de la anterior propietaria me manifestó que dejaba el contrato nulo y que le devolviera según él la suma de \$ 400.00 dólares invertidos y para evitarme problemas le entregue dicha suma con lo cual para mí ya él había sido excluido por su propia voluntad.

Después de cuatro años de juicios se le otorgo por el juzgado mi título de propiedad , por lo que tuve que iniciar acciones judiciales a los inquilinos los que duraron más de seis años hasta que conseguí la desocupación de todos ellos , lo cual me ha irrogado gastos en el pago de abogado y judiciales propio de esta clase de juicio que asciende \$ 25,000.00 dólares .

El demandado en forma ilegal y como todo esta saneado inició una acción de prueba anticipada, según refiere para que se le otorgue un contrato o escritura pública de los cuartos que según refiere le pertenecen, esto no es aceptable porque si no cumplió con sus obligaciones como puede reclamar un derecho que ya no lo tiene, porque son once años que han transcurrido del contrato que celebramos.

El demandado no ha cumplido con ninguna de las condiciones del contrato privado porque como repito yo he pagado la integridad del precio de compra, yo

he iniciado las acciones judiciales, yo he pagado los gastos notariales de las transferencias así como el autoevaluó y el impuesto predial, el demandado no ha aportado dinero alguno, ha incumplido con las condiciones del contrato de tal manera dicho documento ha quedado resuelto por imperio de la ley.

El demandado pretende hacer valer un documento porque todo el inmueble está saneado y no es legal que pretenda aprovecharse de todo el esfuerzo, de mi dinero, cuando el no cumplió con su obligación, está actuando dolosamente de mala fe pretendiendo hacer valer un documento que por las causas sobrevinientes ha quedado resuelto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

El actor amparó la demanda en los siguientes fundamentos jurídicos.

- Art. VI del Título preliminar del Código Civil porque tengo legítimo interés económico y moral para iniciar la presente acción.
- Art. 1361 del Código Civil porque los contratos son obligatorios en cuanto se hayan expresado en ellos y en el caso subjuice y en cuanto a ello en la cláusula tercera y cuarta se estipularon las obligaciones del demandado que no lo cumplió porque todos los pagos han sido hechos por mi sin ninguna intervención del demandado, por ello la escritura está solo a mi nombre, sino estaría a nombre de los dos.
- Art. 1362 del Código Civil que establece que los contratos deben celebrarse, negociarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes y en el caso de autos no ha existido buena fe de parte del demandado porque ha dejado de cumplir su obligación contraída, por lo que la resolución resulta precedente.

- ART.1371 del Código Civil que establece que la resolución de contrato deja sin efecto legal dicho documento por causal sobreviniente a su celebración y el demandado no cumplió con lo estipulado en las cláusulas del tercero y cuarto del contrato, ya que todos los gastos han sido pagados solamente por mí , sin la intervención del demandado por las causales de la resolución son indiscutibles

VIA PROCEDIMENTAL.

El expediente se tramita en proceso abreviado.

MEDIOS PROBATORIOS

El actor ofreció como medios de prueba los siguientes documentos.

- El mérito del contrato privado suscrito con el demandado de fecha 25NOV1987, en donde expresamente en la clausula quinta se comprometió a pagar el 50% de todos los gastos provenientes de la compra del inmueble que no cumplió.
- El mérito de escritura pública de compra y venta del inmueble que me otorgo el juzgado a mi nombre por haber sido el único que ha iniciado el juicio con tal objeto.
- Cuatro recibos que acreditan el pago del impuesto predial, hechos a mi nombre por ser quien pago.
- El mérito de la declaración jurada del autoevaluó y declaración jurada del impuesto predial del año 1998.
- El mérito de la copia de los actuados judiciales de cuatro procesos seguidos contra CELSO BRAVO. CESAR FLORES GUZMAN. JULIO REYES

RAMOS y ROSENDO PINGO CURO, sobre desahucio, porque ellos ocupaban el bien y se negaban a desocupar.

- El mérito de la copia de la denuncia penal ante la Fiscalía contra ROSENDO PINGO CURO , porque después de ser lanzado volvió a ingresar al inmueble, en estos juicios el demandado no ha tenido ninguna intervención , ni mucho menos ha invertido dinero alguno en los gastos.
- El mérito de la exhibición que hará el demandado del algún documento con los que acredite haber cumplido con su obligación, que estoy seguro que nos los tiene, por que en ningún momento se ha interesado por los problemas delo inmueble.
- El mérito de la declaración del demandado, conforme al interrogatorio que presento

1.2 SINTESIS DEL AUTOADMISORIO DE LA DEMANDA.

El 28 MAY1998 con la resolución N°1 el juez atendiendo que la demanda cumplía con los presupuestos procesales y condiciones de la acción previstas en el ART. 426 Y 427 del Código Procesal Civil, por consiguiente al reunir los requisitos previstos en los artículos 130, 131, 133, 424 y 425 del CPC, concurriendo los presupuestos procesales y las condiciones de la acción, encontrándose dentro de los alcances de lo dispuesto por el ART.486 y siguientes del código , resuelve a admitir a trámite la demanda de resolución de contrato interpuesto por PAULINO CCENHUA GOMEZ, tramitándose en vía de proceso abreviado, disponiendo se corra traslado a JUAN CAMPOS GUERRA por el termino y bajo apercibimiento de ley, teniéndose por ofrecidos los medios probatorios que se indican los mismos que serán materia de admisión y actuación en la etapa procesal correspondiente.

1.3 SINTESIS DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA.

Con fecha 24JUN1998 el demandado JUAN CAMPOS GUERRA absuelve la demanda y reconvención dentro del término de ley y al amparo de los dispuesto en el ART. 924 del CC contesto la demanda interpuesta por PAULINO CCENHUA GOMEZ sobre Resolución de contrato negándolo y contradiciéndolo en todos sus extremos; la cual mediante resolución N°4 de fecha 26JUN1998, mediante auto se declara Inadmisible la contestación de demanda y reconvención al no cumplir con el inc. Quinto del ART. 424 del Código Adjetivo al no precisar el monto de la indemnización solicitada, señalando petitorio de la reconvención exponiendo fundamentos de hecho que tiene que ver con la contestación, concediendo el plazo de tres días a efectos que subsane lo mismo.

PETITORIO

El emplazo JUAN CAMPOS GUERRA peticiona que la demanda interpuesta por el actor sobre resolución de contrato sea declarada INFUNDADA, así como plantea reconvención por los siguientes fundamentos de hecho y derecho

FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA.

El recurrente contradice la demanda indicando que con fecha 25NOV1987 con el demandante celebro un contrato para la compra de un inmueble que se encontraba en venta ubicado en el Jr. San Agustín N°1052 y 1056 –Surquillo, provincia y departamento de Lima, tal como consta en dicho contrato.

Así como consta clara y verídicamente terminarían en una división, correspondiente al recurrente la propiedad asignada como Jr. San Agustín N°1056 interiores 4,5 Y 7 “ A” del Block B –Surquillo, y según declaratoria de fábrica que del cual teníamos pleno conocimiento.

Accediendo a esta compra en razón de ser familiar del accionante y naturales del mismo lugar, había confianza y buena fe, el demandante y su esposa vivían como inquilinos en dicho inmueble y el lugar asignado como mi propiedad (habitaciones), ante la oferta de venta de la propietaria tenía la preferencia de compra sin embargo el hoy demandante no contaba con el recurso necesario para dicha adquisición, solicitando mi participación, ya que era necesidad para el demandante y recurrente contar con una vivienda propia propiciamos mediante el contrato la compra en participación, suscribiendo el contrato el 25NOV1987, ambos teníamos el dinero pactado y fuimos a ser el pago correspondiente a la propietaria DOÑA JULIA GRIJALVA CABRERA fallecida en la actualidad y doña OLGA CHAVEZ GRIJALVA quien procedió por la sucesión de HERMOJENEZ CHAVEZ ARGANDOÑA, entregándole la suma total de I/323,640.00 Intis suma que las propietarias la recibieron a su entera satisfacción, con la promesa de su abogado suscribiendo la minuta.

En la cláusula cuarta del contrato en referencia cuya nulidad se invoca el recurrente faculto a PAULINO CCENHUA GOMEZ para que pueda suscribir documentos de compra y venta, convirtiéndose en tenedor de la minuta de comprar y venta antes referida hasta más de un año y meses referidos; en esa circunstancia obligue al hoy demandante para exigir se otorgue título correspondiente por escritura pública, exigiendo a las expropietarias mediante una diligencia preparatoria de reconocimiento del mencionado documento ante el juzgado civil de Lima prueba anticipada, al cual concurrieron las vendedoras sin ninguna oposición reconociendo su firma y contenido de dicho instrumental, posteriormente con fecha 28MAR1989 acordamos interponer demanda de otorgamiento de escritura pública ante el 11° JUZGADO CIVIL DE LIMA, no apersonándose las demandadas, otorgando el juzgado civil la escritura pública en rebeldía el 12FEB1991.

Que el demandante después de obtener la escritura pública se negó a hacerme conocer de la misma a la vez otorgarme la escritura pública de la parte que me corresponde, en atención a la cláusula cuarta del contrato de cuya nulidad se

persigue en el extremo de la de facultar al hoy demandante para que pueda suscribir cualquier contrato de comprar y venta del inmueble; manifestándome siempre que era necesario lanzar a los ocupantes, aclarando que la compra se efectuó con cuatro inquilinos de la ex dueña y que precisamente ocupaban la parte que correspondía al demandante, acompañando con los gastos necesarios hasta que en el año 1993 este le argumenta que la situación esta difícil y decide abandonar los juicios, los lanzamientos para la desocupación total del bien comprado , efectuando esta diligencia en forma personal pretendiendo apoderarse totalmente del inmueble.

El hoy demandante una vez lograda la desocupación se instaló en la totalidad del inmueble comprado por ambos, desconociendo mis derechos lo he requerido en forma verbal desde inicios del año 1996 para que proceda conforme al contrato convenido y siempre primo su evasiva hasta que decide requerirle con mayor drasticidad y fuerza verbal por encontrarme demandado por desalojo en la vivienda que venía conduciendo Jr. San Lorenzo N° 447 interior 3 Surquillo, acreditándola con la acta de audiencia única de fecha 030CT1997 ante el 2° JUZGADO DE PAZ LETRADO DE SURQUILLO , EXP: 610-97. Conciliando para desocupar dicho inmueble el 15ENE1998, haciéndolo ver mi necesidad urgente de tener mi vivienda, descubriendo que tenía la ambición de apoderarse de la totalidad del bien inmueble comprado por ambos; ante esta situación interpuse acción no contenciosa de prueba anticipada de reconocimiento y absolución de posiciones ante el 29° JUZGADO CIVIL DE LIMA EXP: 4276-98, siendo la materia judicial el contrato suscrito entre las partes con fecha 25NOV1987 y que es materia de esta acción, en cuya audiencia declaro reconocer el contrato en su contenido y firma, siendo así la demanda carece de verdad resultando una falsedad el argumento de la demanda, por lo que a la fecha estoy promoviendo acción aparte de otorgamiento de escritura ante el JUZGADO CIVIL DE LIMA, habiendo cumplido en cancelar el 50 % que me corresponde a las ex propietarias que otorgaron escritura pública; solicitando se declare INFUNDADA la demanda por ser antojadiza.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El emplazado sustenta la contestación de la demanda en los siguientes fundamentos de derecho.

- Art. 1351 de CC que dispone el contrato es el acuerdo de dos o más partes que establece una relación jurídica patrimonial.
- Art.1354 del CC que dispone: las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato siempre que no sean contrarios a la norma legal de carácter imperativo.
- ART. 1361 CC que dispone los contratos son obligatorios en cuanto se hayan expresado en ellos.- Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad de las partes y quien niega esa condición debe probarla.

MEDIOS PROBATORIOS.

- El mérito de la declaración de parte que prestar el demandante.
- El mérito del acta de audiencia única celebrado ante el 29° JUZGADO CIVIL DE LIMA 4276-98 sobre prueba anticipada de reconocimiento de contrato de fecha 25-11-87, materia de autos, la misma que se encuentra concluida.
- El mérito del acta de audiencia única celebrado ante el 2° JUZGADO DE PAZ LETRADO DE SURQUILLO en los seguidos por LILIANA LUQUE ALBERTO contra el recurrente sobre desalojo.
- El mérito del expediente 610-97 del 2° juzgado de paz letrado de surquillo sobre desalojo con el cual acredito mi necesidad de requerirle la entrega del inmueble materia de sub Litis.

- El mérito de la declaración de parte de la esposa de PAULINO CCENHUA GOMEZ conforme al pliego interrogatorio que adjunto.
- El mérito de las copias certificadas de los actuados judiciales expedidos por el 29° JUZGADO CIVIL DE LIMA, EXP: 4276-98 sobre prueba anticipada.
- El mérito de la confrontación que vuestro despacho dispondrá entre el recurrente y demandante para aclarar la verdad bajo juramento de conformidad con el ART. 209 del CPC.

PETITORIO DE LA RECONVENCION

Reconvencionalmente formulo demanda acumulativa de conformidad a lo dispuesto en el ART.445 del CPC contra DON PAULINO CCENHUA GOMEZ por:

INDEMNIZACION, por incumplimiento de contrato y lucro cesante, por estar dejando de percibir mi parte renta mensual en el orden de cien dólares americanos por la ocupación indebida de mi propiedad sito en Jr. San Agustín N°1056 interiores 4,5 y 7 “A” del block B – Surquillo, establecida en la cláusula segunda del contrato sub materia, renta que debe de establecerse desde el 25-11-87 hasta su total desocupación del bien inmueble indicado.

DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO, para que por sentencia se ministre posesión del bien inmueble sito en Jr. . San Agustín N°1056 interiores 4,5 y 7 “A” del block B – Surquillo, haciendo extensiva la acción al pago de las costas y costos que genera este procedimiento.

FUNDAMENTOS DE HECHOS DE LA CONTESTACION DE LA RECONVENCION.

Conforme se desprende de la escritura pública de compra y venta otorgado por el décimo primer juzgado civil de Lima, en rebeldía de las demandadas ex propietarias (vendedoras) doña JULIA GRIJALVA CABRERA y OLGA CHAVEZ GRIJALVA, la traslación de dominio parcial , por estar solo a nombre del demandado DON PAULINO CCENHUA GOMEZ, esta concluyo el 12 de Febrero de 1991 y desde esa fecha el demandado rehúye en otorgarme la escritura pública de acuerdo al contrato de compra y venta de fecha 25NOV1987 la misma que tiene calidad de instrumento público mediante declaración judicial ante el 29° JUZGADO CIVIL DE LIMA , EXP:4276-98.

Que la propiedad se encuentra establecido en el punto segundo del contrato , donde se establece que mi propiedad sito en Jr. San Agustín N°1056 es el interior 4,5 y 7 “A” del block B – Surquillo; y que por culpa exclusiva del demandado no puedo hacer uso ni disfrute conforme me otorgan la facultades de ley al respecto al hacer alarde que gasto en los juicios seguidos a los inquilinos dejados por la expropietaria ya mencionada, que nada tiene que ver sobre ese aspecto nuestro contrato suscrito para la compra del inmueble a que se contrae la instrumental de fecha 25NOV1987, esta facultad de desalojar o mantener en posesión a los mencionados inquilinos es potestad de cada uno de los propietarios , esto es que el contrato se limita al alcanzar la titularidad de las porciones específicas ya subdivididas en el mismo instrumental y no existe otro convenio para en forma indefinida puede el demandado mantenerse aferrado en la totalidad del inmueble sin cumplir cabalmente el contrato.

Este incumplimiento me acarrea una serie de problemas como es la de estar alquilando habitaciones para destinarla como mi vivienda en consecuencia mi parte deja de percibir rentas en el orden de cien dólares americanos en forma mensual, al no poder disfrutar del patrimonio que adquirí, de conformidad con lo dispuesto en ART. 1969 de Código Civil se relaciona el daño que me está causando en cuanto al lucro cesante y así los gastos que acarrea mi parte , con el consiguiente daño moral que me causa el demandado.

En cuanto se refiere a la ocupación precaria debo manifestar que mi derecho a propiedad se encuentra acreditado en el contrato de comprar de inmueble suscrito por las partes la misma que tiene como calidad de instrumento público, por la declaración judicial y reconocimiento que tuvo lugar ante el 29° JUZGADO CIVIL DE LIMA , que en copia se encuentra en autos inserta por el cual soy propietario absoluto del inmueble ubicado en el Jr. San Agustín N°1056 es el interior 4,5 y 7 “A” del block B – Surquillo.

El demandado PAULINO CCENHUA GOMEZ ocupa dicho inmueble sin pagar renta alguna so pretexto de haber gastado dinero en juicios seguidos contra inquilinos dejados por el expropietaria vendedora de dicho inmueble , si bien está ocupado en ello o lo ha estado es por la parte que le corresponde , ya que el lugar a que me correspondía siempre la ocupo indebidamente en abuso de confianza de depositada a su persona y esposa, solicitando que por sentencia se sirva ministrarme en la posesión del referido inmueble de mi propiedad; y se me indemnice por incumplimiento de contrato y lucro cesante la suma de \$ 15,000.00 dólares americanos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

El actor amparó la reconvención en los siguientes fundamentos jurídicos:

- El ART. 923 del Código Civil que dispone la propiedad es el poder jurídico que permite usar , disfrutar, disponer y reivindicar el bien.
- El ART. 924 del Código Civil dispone aquel que sufre o está amenazado de un daño por que el otro se excede o abusa del ejercicio de su derecho puede exigir que se restituya al estado anterior .
- El ART. 586 del Código Procesal Civil sobre desalojo que dispone: Pueden demandar el propietario, pueden ser demandados el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

- El ART. 1984 del Código Civil que dispone el daño moral es indemnizado considerando su magnitud y el menoscabo a la víctima o a su familia.
- El ART.1985 del Código Civil que dispone la indemnización comprende las consecuencias que deriven la acción u omisión generadora del daño, incluyendo lucro cesante, daño a la persona y daño moral.

MEDIOS PROBATORIOS.

- El mérito del acta de AUDIENCIA UNICA llevado a cabo con fecha 13MAY1998, ante el 29° JUZGADO CIVIL DE LIMA , seguido por prueba anticipada EXP: 4276-98 insertado a fojas 3 con recurso de fecha 26-06-98.
- El mérito de la declaración de parte que prestara DON PAULINO CCENHUA GOMEZ, conforme al pliego interrogatorio insertado.
- El mérito del contrato de fecha 25-11-87 sobre compra de inmueble que en copia certificada se encuentra inserta en autos aportados por mi parte, la misma que se encuentra reconocido judicialmente ante el 29 ° JUZGADO CIVIL DE LIMA , EXP: 4276-98.

1.4 SINTESIS DE LA RESOLUCION QUE ADMITE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA Y RECONVENCION.

El 10JU1998 con resolución N° 6 el juez considera tener por apersonado el proceso, por contestada la demanda , por parte de JUAN CAMPOS GUERRA y por ofrecidos los medios probatorios que acompañan, asimismo la pretensión reconvenzional de indemnización por daños y perjuicios al cumplir los requisitos de admisibilidad dispone que se corra traslado de la reconvección por daños y perjuicios por el termino y bajo apercibimiento de ley, declarando IMPROCEDENTE la pretensión de desalojo por ocupación precaria de conformidad a lo dispuesto en el Inc. 4 del ART. 546 del Código Procesal Civil.

El 03AGO1998 , mediante resolución N°8 el juzgado considera tenerse por absuelto el traslado de la reconvencción y por ofrecidos los medios probatorios que se indican, los mismos que serán materia de admisión y de actuación en la etapa procesal correspondiente, señalando fecha para la audiencia de saneamiento y conciliación para el día 21 SETIEMBRE a horas 11: 00 A.M.

1.5 FOTOCOPIA DE RECAUDOS Y PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS.

- **LA DEMANDA**
- **RESOLUCION N° 1 AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA**
- **CONTESTACION DE DEMANDA.**
- **RESOLUCION N° 4, QUE DECLARA INADMISIBLE LA RECONVENCION Y CONTESTACION DE LA DEMANDA.**
- **RESOLUCION N° 6 QUE ADMITE LA CONTESTACION DE DEMANDA**
- **RESOLUCION N° 8 QUE DISPONE TENGASE PRESENTE EL TRASLADO DE LA RECONVENCION.**
- **FOTOCOPIA DEL CONTRATO PRIVADO DE FECHA 25 NOVIEMBRE DE 1987.**
- **FOTOCOPIA DE L ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA Y VENTA DEL INMUEBLE.**
- **RECIBOS EN LA CANTIDAD DE 4 POR PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL.**
- **FOTOCOPIA DE LOS ACTUADOS DE LOS 4 JUICIOS CIVILES.**
- **FOTOCOPIA DE LA DENUNCIA PENAL POR USURPACION DEL INMUEBLE MATERIA DE LA COMPRA.**
- **FOTOCOPIA DE ACTA DE RECONOCIMIENTO EN LOS ACTUADOS DE PRUEBA ANTICIPADA ANTE EL 29° JUZGADO CIVIL DE LIMA EXP: 4276-98.**

FOTOCOPIA DE LA DEMANDA

2

0657244

PODER JUDICIAL
CENTRO DE DISTRIBUCION
GENERAL
RECEPCION
C.D.G. 26 MAYO 1998 C.D.G.
RECEPCION
VENTANILLA 17

PODER JUDICIAL
MODULO A - 13
26 MAYO 1998
RECIBIDO

SUMILLA.- DEMANDA RESOLUCION

Expediente :
Secretario :
Cuaderno : Principal
Escrito : n° 1.-

SEÑOR JUEZ ESPECIALIZADO CIVIL.
PAULINO CCENHUA GOMEZ, con L. E. 0884=7507, con domicilio real en el Jr. San Agustín 1056 int. 4.- Surquillo y domicilio procesal en la Casilla 11916 Central de Notificaciones- Distrito Judicial de Lima, Ex Ministerio de Educación, a Ud. digo:

Solo de Res. etc. no del contrato

PETITORIO.-
Interpongo acción de Resolución de Contrato, la misma que la dirijo contra JUAN CAMPOS GUERRA domiciliado en el Jr. Carmen 1036 int. 3- Surquillo a fin de que previos los tramites de ley se declare sin efecto legal el contrato privado suscrito el 25 de Noviembre de 1987 y cuyos fundamentos son los siguientes:

FUNDAMENTOS DE HECHO.-

- 1.- Con fecha 25 de Noviembre de 1987, suscribí un contrato privado para comprar el inmueble ubicado en el Jr. San Agustín 1052 y 1056- Surquillo de propiedad de la señora Julia Griñalva.
- 2.- Que en dicho documento se convino de que el precio de dicho inmueble seria pagado por ambos con un 50% cada uno y que además se comprometió a sufragar los gastos y tributos derivados de dicha compra según consta en la cláusula cuarta del referido contrato.
- 3.- El demandado incumpliendo con esta obligación no pago ni parte del precio de compra del inmueble, habiendo me visto obligado a pagar la totalidad, pues la vendedora por este hecho se negaba a otorgarme la Escritura Publica de venta, motivo por el cual tube que iniciarle una acción judicial de Otorgamiento de Escritura ante el llvo Juzgado Civil de Lima, luego intervinieron los hijos oponiendose a la venta por lo que tube que hacerle una denuncia penal por estafa y solo en esta forma conseguí que el Juzgado me otorgara la Escritura Publica, en donde el demandado ni siquiera se

COPIA CASTRO

personó ni hizo reclamo alguno mucho menos sufragó ==
 los gastos que hasta ese momento habían sido por mi ==
 cuenta por ésta razón no intervino en la compra ni fi-
 gura su nombre porque la Escritura me fue otorgada so-
 lamente a mi por haber cancelado el precio del inmueble

4.- Cuando el demandado comprobó que habían muchos =
 problemas y porque casi la totalidad del inmueble es=
 taba ocupado por inquilinos de la anterior propietaria
 me manifestó que dejaba el contrato nulo y que le de-
volviera según él la suma de \$ 400.00 dolares investi-
dos y para evitarme problemas le entregue dicha suma-
 con lo cual para mi ya el había sido excluido por su=
 propia voluntad.-

5.- Despues de 4 años de juicios se le otorgó por el =
 Juzgado mi titulo de propiedad es decir despues de 4 =
 años de juicio, por lo que tube que iniciar acciones =
 judiciales a los inquilinos los que duraron mas de 6
 años hasta que conseguí la desocupacion de todos ellos
 lo cual evidentemente me han irrogado gastos en el =
 pago de Abogado y los gastos judiciales propios de és-
 ta clase de juicios que ascienden a \$ 25,000 dolares

6.- El demandado en forma ilegal y como todo está sa-
 niado ha iniciado una accion de prueba anticipada se =
 gun refiere para que le otorgue con contrato o Escritu-
 ra Publica de los cuartos que segun refiere le pertene-
 cen, esto no es aceptable, porque si no cumplió con sus
 obligaciones como puede reclamar un derecho que ya no
 lo tiene porque son 11 años que han trascurrido del p-
 contrato que celebramos.-

7.- El demandado no ha cumplido con ninguna de las con-
 diciones del contrato privado, porque como repito yo-
 he pagado la integridad del precio de compra, yo he =
 iniciado las acciones judiciales, yo he pagado los gastos
 Notariales de las transgferencias asi como el auto avaluo
 y el impuesto predial, y el demandado no ha aportado di-
 nero alguno es decir ha incumplido con las condiciones
 del contrato de tal manera que dicho documento ha que-
 dado resuelto por imperio de la ley.-

8.- El demandado ahora pretende hacer valer un documento porque todo el inmueble está saneado, y no es legal que pretenda aprovecharse de todo mi esfuerzo, dedicación y de mi dinero cuando el no cumplió con su obligación, por lo que estimo que está actuando dolosamente y de mala fe pretendiendo hacer valer un documento que por las causas sobrevinientes ha quedado resuelto.-

FUNDAMENTOS DE DERECHOS

Art. VI del Título Preliminar del C. C. porque tengo = legítimo interés económico y moral para iniciar la presente acción..

Art. I del Título Preliminar del C. P. C. porque tengo derecho a la tutela jurisdiccional y al debido proceso Art. 1361 del C. C. Por que los contratos son obligatorios en cuanto se hayan expresado en ellos y en el caso sub iudice y en cuanto a ello en la cláusula tercera y cuarta se estipularon las obligaciones del demandado = que no lo cumplió porque todos los pagos han sido hechos por mi sin ninguna intervención del demandado = por ello que la Escritura solo está a mi nombre, si = no estaría a nombre de ambos.

Art. 1362 del C. C. que establece que los contratos = deben negociarse celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes, y en el caso de autos no ha existido buena fe de parte = del demandado porque intencionalmente ha dejado de cumplir con su obligación contraída trasgrediendo las = cláusulas del contrato, por lo que su resolución resulta procedente.-

Art. 1371 del C. C. que establece que la resolución del contrato deja sin efecto legal dicho documento por causal sobreviniente a su celebración, y como tengo manifestado el demandado no cumplió con lo estipulado en las cláusulas tercera y cuarta del contrato en mención ratificados en la cláusula quinta, ya que todos los gastos han sido pagados solamente por mi sin la intervención del demandado, por lo que las causales de resolución son indiscutibles.-

VIA PROCEDIMENTAL.

Estando a la naturaleza de la accion le corresponde el tramite del Proceso Abreviado de conformidad con lo dispuesto en el Art.486 inc. 8vo del C. P. C.

CUANTIA.-

No especifico la cuantia por no existir pero hago extensiva mi demanda al pago de daños y perjuicios economicos que me ha irrogado con el incumplimiento de su obligacion a que consta del contrato en referencia.

MEIOS PROBATORIOS.

- 1.- EL merito del contrato privado suscrito con el demandado con fecha 25 de Noviembre de 1987, en donde expresamente en las clausulas 3ra 5ta y 5ta, se comprometio a pagar el 50% de todos los gastos provenientes de la compra del inmueble, que no cumplió =
- 2.- EL merito de la Escrotura Publica de compra venta del inmueble que me otorgó el Juzgado a mi solo nombre = por haber sido el unico que inició el juicio con tal objeto, el demandado no apareció por ninguna parte.
- 3.- 4 recibos que acreditan el pago del impuesto predial hechos a mi nombre por ser quien los pagó.-
- 4.- EL merito de la declaracion jurada del auto avaluo y declaracion jurada del impuesto predial año 1998.-
- 5.- Copia de los actuados judiciales de 4 procesos seguidos contra Celso Bravo, Cesar Flores Guzman, Julio Reyes Ramos y Rosendo Pingo Guero, sobre desahucio porque ellos ocupaban el inmueble y se negaban a desocupar,
- 6.- Copia de la denuncia Penal ante la Fiscalia contra Rosendo Pingo porque despues de ser lanzado volvió a ingresar al inmueble, en estos juicios el demandado no ha tenido ninguna intervencion., ni mucho menos a invertido dinero alguno en los gastos..
- 7.- La exhibicion que hara el demandado de algun documentos con los que acredite haber cumplido con su obligacion, que estoy seguro no los tiene porque en ningun momento se ha interesado en los problemas del inmueble ni ha contribuido con dinero alguno para la Escrotura ni el saneamiento.-
- 8.- Declaracion de parte del demandado. conforme al inventario que presente.

ANEXOS.

- 1.- A.- Copia de mi Libreta Electoral
- 1.- B.- El merito del contrato privado celebrado con el demandado.
- 1.- C.- La Escritura Publica de compra venta del inmueble
- 1.- D.- Recibos en la cantidad de 4 del pago impuesto predial.
- 1.- E.- Copias de los actuados en 4 juicios civiles.
- 1.- F.- La declaracion Jurada del auto avaluo y pago del impuesto predial.
- 1.- G.- Copia de denuncia Penal por usurpacion del inmueble materia de la compra.
- 1.- H.- Pliego de Interrogatorio.-

OTROSI DIGO: Que con la facultad que me confiere el Art. 80 del C. P. C. otorgo facultades de representacion al letrado que autoriza, señalando domicilio en la Av. Iquitos 333 Of.2.- La Victoria, quien por lo demas esta instruido de las facultades y sus efectos.-

OTROSI DIGO: Que adjunto la tasa Judicial y las cédulas de notificaciones correspondientes.-

Lima, 20 de Mayo de 1998.-



c. AZ. 2125

José Flores Viqueo

7/28/39

RESOLUCION N° 1 AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA

15

15

EXPEDIENTE NUMERO 18959 -1998

DEMANDANTE : PAULINO CCENHUA GOMEZ

DEMANDADO : JUAN CAMPOS GUERRA

MATERIA : RESOLUCION DE CONTRATO

RESOLUCION NUMERO UNO

Lima, veintiocho de mayo de
mil novecientos noventaiocho .-

08/6/98
2C
15

Al principal :Con el Pliego interrogatorio , Arancel Judicial , copia de Libreta electoral y demás anexos que se adjunta:

AUTOS Y VISTOS Y ATENDIENDO: PRIMERO: Que , el objeto de la calificación de la demanda es determinar si la misma se encuentra incurso en causal de Inadmisibilidad o Improcedencia previstas en el artículo 426 y 427 del Código Procesal Civil ; **SEGUNDO:** Que , demanda no se encuentra incurso en las causales de Inadmisibilidad ni de improcedencia ; además, reúne los requisitos previstos en los artículo 130, 131,133,424 y 425 del Código acotado , concurriendo los presupuestos procesales y las condiciones de la acción ; **TERCERO :** Que , siendo esto así y estando a la naturaleza de la pretensión demandada esta se encuentra dentro de los alcances de lo dispuesto por 486 y siguientes del Código Adjetivo ; en consecuencia , se **RESUELVE ADMITIR** a tramite la demanda sobre **RESOLUCION DE CONTRATO** , tramitándose en vía correspondiente al proceso **ABREVIADO** , confiéndose traslado a **JUAN CAMPOS GUERRA** , por el termino y bajo apercibimiento de ley ; teniéndose por ofrecidos los medios probatorios que se indican los mismos que serán materia de admisión y actuación en la etapa procesal correspondiente ; **Al Primer Otrosí :** Téngase presente la Delegación de Facultades Generales de Representación que se otorga **JOSE FLORES VICUÑA** ; **Al Segundo Otrosí :** Téngase presente.- Por cédula .-

POBE JUDICIAL

Dr. JOSE SOBERON RICARD
Jefe del 25° Juzgado Especializado en lo Civil
Corte Superior de Justicia de Lima

MAXIMO L. AGUIRRE GOMEZ
Secretario - Especialista legal
MODULO A - 13

CONTESTACION DE DEMANDA.

Expediente: 18959-98

Sumilla : Absuelve demanda, y reconvenzionalmente formula demanda por INDEMNIZACION Y DE SALOJO.-

SECRETARIA
14

Dr. DB. EDUAR ALBERTO CUEVA CASTRO
del Banco de Expedientes

JUZGADO DEL REGISTRO SEXTO JUZGADO CIVIL DE LIMA

JUAN CAMPOS GUERRA, identificado con Libreta Electoral No 08835391, con domicilio real ubicada en la Calle Carmen No 1036 int. 3 Surquillo, fijando domicilio Legal en Jr. Lampa 788 ofc. 303 Lima, a. Ua digo atentamente:

PODER JUDICIAL
MODULO A - 13
25 JUN. 1998

DEL PETITORIO

Por ante vuestro Ilustre Despacho, he apersonado a instancia, con la finalidad de SOLICITAR se declare ANULACION DE CONTRATO de fecha veinticinco de Noviembre de mil novecientos ochentisiete .-

RECIBIDO

- RECONVENCIONALMENTE formulo demanda acumulativa de:
- 1.-INDEMNIZACION por incumplimiento de contrato y lucro cesante, por estar dejando de percibir mi parte renta mensual en el orden de CIENTO DOLARES, por la ocupación indebida de mi propiedad sito en Jr. San Agustin No 1056 interiores 4,5 y 7 "A" del Bloc "B" Surquillo, establecida en la cláusula SEGUNDA del contrato sub materia, renta que debe establecerse desde el 25-11-87 hasta la total desocupación del bien inmueble indicado.-
 - 2.-DESAJOJO POR OCUPANTE PRECARIO, para que por sentencia se me ministre posesión del bien inmueble sito en Jr. San Agustin No 1056 interior 4,5 y 7 "A" del Bloc "B" Surquillo.-
Hago extensiva la acción al pago de las costas, como

tos que genera el presente procedimiento, en caso de mediar
oposición.-

DE LOS HECHOS

PRIMERO: Con fecha veinticinco de Noviembre de mil novecientos ochenta y tres con don PAULINO COENHUA GOMEZ, celebramos un contrato para la compra de un inmueble que se encontraba en venta ubicada en Jr. San Agustín No 1052 y 10 Surquillo, Provincia y Departamento de Lima, tal como consta en el documento de contrato sub júdice.-

SEGUNDO: Así como consta clara y virídicamente del contrato en referencia, convenimos en una división de hecho correspondiendo al recurrente la propiedad asignada como Jr. San Agustín No 1056 interiores 4,5 y 7 "A" del Bloc "B" Surquillo y según declaratoria de fábrica que del cual teníamos pleno conocimiento.-

TERCERO: Accedí esta compra en participación, en razón de ser familiar y compobiano del recurrente, la esposa de don Paulino Coenhua Gómez, es decir, doña SANTIAGA SOLIS CONCHA DE COEHUA, natural del Distrito de Rondos, Provincia de Lauricocha, Departamento de Huánuco, lugar de mi nacimiento es por ello, como puede apreciarse, había confianza y buena fama más aún el demandante y su señora esposa vivían como inquilinos en dicho inmueble y el lugar asignado como mi propiedad (balcones), es así que incluso ante la oferta de venta de la propiedad (anterior) tenían la preferencia de compra, es decir en protección por la Ley a los inquilinos en aquel entonces sin embargo, éste no contaba con el recurso necesario para la adquisición y como quiera que solicité mi participación en esta situación y mas aún, que era necesidad tanto para el demandante y el recurrente contar con una vivienda propia, propia

CUARTO: Al suscribir el contrato en referencia el
veinticinco de Noviembre de mil novecientos ochentisiete, am-
bos teniamos el dinero pactado y por ello de inmediato fuimos
hacer el pago; pertinente a las propietarias doña JULIA GRIJAL
VA CABRERA (quien procedió por su propio derecho) fallecida -
en la actualidad y doña OLGA CHAVEZ GRIJALVA (hija de la Pri-
mera mencionada) quien procedió por la sucesión de don Hermó-
genes Chavez Argandoña , entregándoles la suma total de I/
323,640.00 TRECIENTOS VEINTITRES MIL SEICIENTOS CUARENTA INTES
suma que las propietarias las recibieron a su entera satisfac-
ción; con la promesa de confeccionar una minuta de compra y
venta por intermedio de su Abogado, como en efecto la hicieron
el treinta del mismo mes y año; incluso fuimos asesorados para
que suscribiera dicho documento el demandante en estos autos co-
mo comprador y las propietarias anteriores como vendedoras ;
por el Abogado José Flores Vicuña.

QUINTO: Como bien se encuentra establecido en for-
ma INEQUIVOCA en la cláusula CUARTO del contrato en referen-
cia y materia de este proceso, el recurrente con la CONFIANZA
y BUENA FE ya mencionada, FACULTO expresamente a don PAULINO
OCENHUA GOMEZ para que pueda suscribir documentaciones de co-
pra y venta. Bajo esa facultad y en cumplimiento del acuerdo a
rribado, se convirtió en tenedor de la minuta de compra y ven-
ta antes referida, hasta más de un año y meses de firma o sus-
crita, vale decir, como el demandante vivía en el inmueble con-
prado él aseguró su techo y la tranquilidad de su hogar, SIN
IMPORTARLE EL MIO ni las consecuencias.

SEXTO: Es en esa circunstancia, obligué al mencio-
do don PAULINO OCENHUA GOMEZ para exigir se otorgue el título
correspondiente por Escritura Pública, exigiéndole a su vez a

mu
del
ón
en
la
to
se
ala
que
ala
su
de
sal
el
ips
las
ajo
eso

////.oooo

CIMIENTO del mencionado documento, ante el Juzgado Civil de Lima, al cual concurren las vendedoras sin ninguna oposición reconociendo su firma y el contenido de dicho instrumental; posteriormente con fecha veintiocho de Marzo de mil novecientos ochentinueve siempre asesorados por el Abogado José Flores Vicuña al quien teniamos confianza para entonces acordamos interponer demanda de OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA ante el Décimo Primer Juzgado Civil de Lima, Secretario Luis Galvez Vargas, incluso en dicha acción interpuesta, las demandadas en ningún momento contradicieron, ni menos se apersonaron al proceso, por que sabian su obligación y el precio exigido para la compra y venta estaba satisfecha, es así, conforme corresponde a Ley la Juzgadora del Décimo Primer Juzgado Civil de Lima, otorgó la Escritura Pública en rebeldía de las demandadas, ante la Notaria Aurelio Alfonso Diaz Rodríguez el doce de febrero de mil novecientos noventa uno y la misma que obra en autos.-

SEPTIMO: Cabe resaltar la mala fé de don Paulino CCengua Gómez, después de obtener la Escritura Pública, se negó con diversas evasivas hacerme conocer de la misma y a la vez otorgarme la Escritura por la parte que me corresponde a mérito del contrato de compra sub materia; manifestándome siempre que era necesario lanzar a los ocupantes (terceros) aclarando que la compra se efectuó con cuatro inquilinos de la ex-dueña, en esta situación, accediendo siempre con la paciencia necesaria y basado a mi buena fé y lo avanzado del caso; acompañé con los gastos necesarios, hasta que en el año 1,993 fines avanzado los juicios de desahucios (hoy desalojo), éste me argumenta que la situación está difícil y que ha decidido desahuciar los juicios de desalojo, todo este ardid era por q

-5-

//////.....

del bien comprado, como en efecto sucedió, efectuando estas diligencias en forma personal, teniendo escondido en su pensamiento ingenuo del apoderamiento total del inmueble.

OCTAVO: Como en efecto, una vez logrado la desocupación señor Magistrado, éste se instaló en la totalidad del inmueble comprado por ambos, desconociendo mis derechos ante esta situación he requerido desde inicios de 1,996 para que proceda conforme al contrato convenido y siempre primé su evasiva, en otros momentos su aceptación a corto plazo, hasta que en el mes de Diciembre del año pasado me ví precisado requerirle con mayor drasticidad y fuerza verbal, por encontrarme demandado por desalojo de la vivienda que venia conduciendo en Jr. San Lorenzo 447 int. 3 Surquillo, como acreditado de la existencia de dicho Juicio en mi contra con el acta de AUDIENCIA UNICA celebrado a los tres dias del mes de Octubre de mil novecientos noventa y siete por ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Surquillo, expediente 610-97 sec. Garcia, donde concilié sin mas repararos para desocupar el QUINCE DE ENERO del presente año el referido inmueble, claro está que lo hacia con la creencia de ocupar mi propiedad y mostrandole dicho acta que inserto le hice ver mi NECESIDAD URGENTE de ocuparla, al cual se negó sorpresivamente; entonces recién desperté y descubrí que tenía OCULTO LA AMBICION DE PRETENDER APODERARSE LA TOTALIDAD del inmueble comprado por ambos, que la encuentro con admiración, LA SIN RAZON.

NOVENO: Ante esta situación descrita, interpuse a fin de cautelar mis intereses, una acción no contenciosa de PRUEBA ANTICIPADA DE RECONOCIMIENTO Y ABSOLUCION DE POSICION

suscrito por las partes y que es materia de esta acción; AUDIENCIA UNICA que se llevó acabo el trece de Mayo del presente año, declarandose SANEADO el proceso, se práctico el reconocimiento Judicial del contrato sub Júdice, donde dije: "... LO RECONOZCO EN SU CONTENIDO Y FIRMA " asimis- mo en dicho acta se encuentra consignado la absolucíon que el demandado efectuó en dicha diligencia respondiendo a la PRIMERA INTERROGANTE: "... SI ES VERDAD PARA HACER LA COMPRA HEMOS HECHO EL DOCUMENTO, FUI DONDE LA SEÑORA JULIA GRIJALVA CABRERA A PAGAR LO QUE ME CORRESPONDEA, CON RESPECTO AL PRE- GUNTANTE YO NO SE SI ES QUE PAGO O NO "

DECIMO: Siendo así, como podrá observarse señor Ma- gistrado, la demanda carece de VERDAD, tanto es que el de- mandante y el Abogado que patrocina no actuan con probidad verdad, lealtad y honradez, siendo clare y preciso, el contra- to suscite por las partes y lo afirmado en el punto tercero de la demanda materia de estos áutos donde afirma: "... El de- mandado incumpliendo con esta obligación no pagó ni parte del precio de la compra del inmueble, habiendome viste obli- gado a pagar la totalidad, pues la vendedora por este hecho se negaba a otorgarme la escritura pública de venta, ..." I sesión infantil que contrasta con lo afirmado en la prueba anticipada precisada en el punto anterior de este recurso, re- sultando pues, UNA FALSEDAD el argumento de la demanda com- puede verse.

DECIMO PRIMERO: Señor Magistrado tanto es falso grave el proceder del demandante, cuando afirma de que mi parte no pagó el precio del bien que me correspondia, cuando contrariamente afirma en la Diligencia de la AUDIENCIA UNICA en la prueba anticipada ya mencionada en el punto d... es decir respondiendo

la QUINTA interrogante dijo: "...y en ese tiempo que estuve en Juicio el preguntante me dijo que estaba dispuesto a renunciar a su parte y que yo le pagase la suma de ciento cincuenta y nueve mil novecientos diez intis, habiendo yo cancelado la suma de cuatrocientos dólares americanos a cuenta de esa deuda en cuatro meses en el año mil novecientos noventa y ahí quedo todo,..!

* Cabe mencionar, si yo no pagué mi cuota correspondiente como versa la demanda, como es que me pagó el demandante cuatrocientos dólares americanos, tanto es mas, extrañamente sin resolver el contrato sub júdice, la falsedad cunde en todo momento, pero lo cierto para interponer esta demanda solo existe la ILUSA IDEA DE APODERARSE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE y desconocer mi derecho adquirido en elle, dicho documento que trata resolver señor Magistrado, por la actuación Judicial expuesta con reconocimiento categórico, es un instrumento público incuestionable y las causales para resolverse como puede apreciarse claro y veridicamente se encuentran ausentes en este caso, por el contrario, la parte demandante, está en la obligación de cumplir con la obligación de otorgar la Escritura de Compra y venta a mérito del contrato de fecha 25-11-87 que materia de estos autos..

DECIMO SEGUNDO: Con lo expuesto señor Magistrado, el incumplimiento deliberado por parte del demandante, de entregarme el inmueble de mi propiedad y así otorgarme la Escritura Pública correspondiente me ocasiona grave perjuicio económico, mas con la consiguiente interposición de esta demanda antojadise que por todo los medios mellan y conculcan mi derecho a la propiedad, este hecho por demas abusivo, que colmó la paciencia de un humilde como el recurrente, como repito es perjudicial por consiguiente al estar ocupando precariamente mi propiedad esta

como he solicitado reconveno

//////////.....

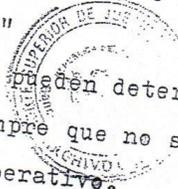
nalmente, por cuanto no hago uso, ni disfrute de mi propiedad, en consecuencia dejo de percibir rentas en el orden precisado y mas aún teniendo en cuenta que me he visto precisado alquilar otro inmueble perentoriamente para poder vivir con mi familia, ya que el mio se encuentra ocupado por el demandante.-

DECIMO TERCERO: Al haberse convertido el documento privado de contrato de compra de fecha veinticinco de Noviembre de 1,987 materia de autos, mediante la prueba anticipada que mi parte solicitó oportunamente expuesto en el punto NOVENO de este recurso, es decir por el reconocimiento Judicial, es un instrumento idoneo y público, de incuestionable caracter, en consecuencia tiene validez y vigencia de acuerdo a sus extremos plasmados y categóricamente desechan la pretensión mediante esta acción por parte del demandante, contrariamente constituye TITULO como instrumento público, suficiente para solicitar la desocupación de los inmuebles precisados en el petitorio, por cuanto precariamente viene ocupando el demandante dicho inmueble, en consecuencia, es en este sentido que me he visto precisado recurrir ante vuestro Despacho en busca de una Titela Jurisdiccional efectiva a fin de hacer valer mi derecho y terminar esta insertidumbre creada por el demandante, con el ánimo doloso de apoderarse lo que por derecho me corresponde legalmente.-

DE LA FUNDAMENTACION JURIDICA

Para la procedibilidad del presente recurso invoco como fundamento lo dispuesto en el art.139 inc. 3, 14 de la Constitución del Estado, lo referente al debido proceso y el irreestructi derecho de defensa, ademas invoco:

Handwritten initials or signature in the top right corner.



de dos o mas partes para crear, regular, modificar o exting
 guir una relación Jurídica patrimonial.-"
 Art.1354 del C.C. que dispone: "Las partes pueden determinar
 libremente el contenido del contrato, siempre que no sean -
 contrarie a la norma legal de caracter imperativo.
 Art.1361 del C.C. que dispone: " Los contratos son obligato
 rios en cuanto se haya expresado en ellos.

Se presume que la declaración expresada en el con-
 trato responde a la voluntad común de las partes y quien nie
 ga esa coocidencia debe probarla. "

Art.1969 del C.C. dispone: "Aquel por dolo o culpa causa un
 daño a otro está obligado a indemnizarlo. ..."

Art. 1984 del C.C. que dispone: " El daño moral es indemniza-
 do considerando su magnitud y el menoscabo producido a la -
 victima o a su familia.-"

Art.1985 del C.C. que dispone : "La indemnización comprende
 las consecuencias que deriven de la acción u omisión genera-
 dora del daño, incluyendo el lucro cesante, el daño a la per
 sona y el daño moral, ..."

Art. 923 del C.C. que dispone: "La propiedad es el poder Ju
 rídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar
 un bien ..."

Art.924 del C.C. que dispone: "Aquel que sufre o está amena
 zado de un daño por que otro se excede o abusa en el ejerci
 cio de sus derecho, puede exigir que se restituya al estado
 anterior, ..."

Art. 70 de la Constitución Política del Estado que dispone:
 "El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garan
 tiza, ...# nadie puede privarse de su propi
 Art. 504 . . .

-10-

//////////.....
 Precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.- en este caso la acción de desalojo está dirigida al demandante por ocupante precario.-

DE LOS MEDIOS PROBATORIOS QUE SUSTENTAN
 LA CONTESTACION DE DEMANDA.-

- 1.- Declaración de parte, que prestará el demandante conforme al pliego interrogatorio que absolverá bajo apercibimiento de tenerse por absuelto en sentido afirmativo en caso de inconcurrencia.
- 2.- El mérito del acta de AUDIENCIA UNICA celebrado el trece de Mayo del presente año, ante el Vigésimo Noveno Juzgado Civil de Lima, expediente 4276-98 sobre prueba anticipada de reconocimiento del contrato de fecha 25-11-87 materia de estos autos, la misma que se encuentra concluida.-
- 3.- El mérito del acta de AUDIENCIA UNICA celebrada ante el segundo Juzgado de Paz Letrado de Surquillo, en los seguidos por doña Liliana Lourdes Luque Alberco, contra el recurrente sobre desalojo, expediente 610-97 secretario Garcia.-
- 4.- El mérito del Expediente No 610-97 Sec Garcia del 2do Juzgado de Paz Letrado de Surquillo, en los que me siguió doña Liliana Lourdes Luque Alberto sobre desalojo, con el cual acredito mi necesidad de haberle requerido con toda fuerza y seriedad del caso, la entrega del bien inmueble de mi propiedad materia del contrato en referencia, la misma que se servirá pedir mediante oficio para que remita a vuestro Despacho y con el fin de resolver esta causa.-
- 5.- La declaración de parte de la esposa de don Paulina...

-12-

////////////////////.....

POR TANTO:

Señor Magistrado, sirvase accederme como he solicitado por ser de Ley .-

Handwritten signature/initials

SEGUNDO OTROSI DIGO: Ofrezco en el plazo mas breve, y de inmediato me expediten copias certificadas de los actuados Judiciales de prueba anticipada efectuada ante el 29º Juzgado Cívil de Lima expedinte 4276-98, insertaré como medio probatorio sustentario de los ya mencionados.-

Lima, 24 de Junio de 1,998

Handwritten signature
Franklin N. Alva Cebanillas
ABOGADO
R.C. C.A.L. 16236
Lampa 11 OF. L. LIMA

Handwritten signature

RESOLUCION N° 4, QUE DECLARA INADMISIBLE LA RECONVENCION Y CONTESTACION DE LA DEMANDA.

EXPEDIENTE NUMERO 18959 -1998

RESOLUCION NUMERO CUATRO

Lima , veintiséis de Junio de mil novecientos noventa y ocho .-

Dal/06
AC

Secretaría
Venero

AUTOS Y VISTOS Y ATENDIENDO: PRIMERO :

Que, conforme a lo previsto por el inciso primero del artículo 442 del Código Procesal Civil la contestación a la demanda y la reconvencción contra la demanda debe cumplir con los mismos requisitos contenidos en la demanda ; **SEGUNDO :** Que , se advierte del presente recurso que la reconvencción y contestación a la demanda no cumple con el inciso quinto del artículo cuatrocientos veinticuatro del Código adjetivo, esto es , no se precisa el monto de la indemnización solicitada ; además, señala petitorios de la reconvencción exponiendo fundamentos de hechos que tienen que ver con la contestación y con excepción de la sumilla no señala que señala cuales son los fundamentos de hechos en las que ampara su contestación a la demanda ; **TERCERO :** Que , siendo esto así , de conformidad con lo dispuesto por el artículo 128 del Código procesal Civil se declara **INADMISIBLE** la demanda incoada , concediéndole el plazo de tres días a fin de que subsane la misma , exponiendo los hechos en los que sustenta sus pretensiones contenidas en la reconvencción y las de su contestación a la demanda en forma precisa y clara . bajo apercibimiento de rechazarse el presente recurso y proseguirse el proceso en su rebeldía .- Por cédula a esta parte .-

~~SECRETARIA~~ ORIGINAL

Dr. JOSE SOBERON RICARDO
Jefe del 2º Juzgado Especializado en lo Civil
Corte Superior de Justicia de Lima

MAXIMO L. AGUIRRE GOMEZ
Secretario - Especialista legal
MODULO A - 13

RESOLUCION N° 6 QUE ADMITE LA CONTESTACION DE DEMANDA

EXPEDIENTE NUMERO 18959 -1998

RESOLUCION NUMERO SEIS

Lima, diez de Julio de
mil novecientos noventa y ocho .-



Estando a lo que se expone : **TÉNGASE POR SUBSANADA LAS OMISIONES** anotadas mediante resolución número [redacted] y proveyendo con arreglo a Ley el escrito de contestación a la demanda conforme a lo expuesto : Al Principal : Con el Arancel judicial , copia de la Libreta Electoral , copias certificadas adjuntadas el [redacted] de Julio y demás anexos que corren en autos : **AUTOS Y VISTOS Y ATENDIENDO** : Que la contestación a la demanda , subsanada , se ha presentado dentro del término de ley cumpliendo con los requisitos previstos en el inciso primero del artículo 442 del Código Adjetivo : **TÉNGASE POR CONTESTADA LA DEMANDA EN LOS TERMINOS PRECISADOS** ; teniéndose por ofrecidos los medios probatorios que se indican , los mismos que serán materia de admisión y actuación en la etapa procesal correspondiente ; **Al Primer Otrosí** : Que, **entendiéndose que la pretensión reconvenzional de Indemnización por daños y perjuicios cumple con los requisitos de admisibilidad y procedencia y se ha interpuesto dentro del término de Ley : CÓRRASE TRASLADO DE LA RECONVENCIÓN DE INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS** , por el término y bajo apercibimiento de Ley ; **teniéndose por ofrecidos los medios probatorios que se indican , los mismos que serán materia de admisión y actuación en la etapa procesal correspondiente ; con respecto a la pretensión de Desalojo Por Ocupación Precaria , de conformidad con lo dispuesto por el inciso 4 del artículo 546 del Código Procesal Civil , en concordancia con lo dispuesto por el inciso 3 del artículo 85 y 128 del Código acotado : SE DECLARA IMPROCEDENTE LA RECONVENCIÓN DE DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA** , dejando a salvo su derecho para hacerlo valer conforme a Ley ; Al Otrosí de la contestación y subsanación : **Ténagse presente .- Por Cédula .-**

PODER JUDICIAL

Dr. JOSÉ SOBERÓN RICARD
Voz del Poder Judicial en lo Civil
Lima, Oficina de Ejecuciones

MAXIMO L. AGUIRRE GOMEZ
Secretario / Especialista legal.
MODULO A - 13

RESOLUCION N° 8 QUE DISPONE TENGASE PRESENTE EL TRASLADO DE LA RECONVENCION

EXPEDIENTE NUMERO 18959 -1998

RESOLUCION NUMERO OCHO ✓

Lima, tres de agosto de mil novecientos noventa y ocho. - ✓

10/08
zc



10/08
zc

Al Principal : Que , atendiendo que el recurso que antecede se ha presentado dentro del término de Ley y la misma no se encuentra incurra en causal de Inadmisibilidad o improcedencia : **TÉNGASE POR ABSUELTO EL TRASLADO DE LA RECONVENCION** en los términos precisados y por ofrecido los medios probatorios que se indican , los mismos que serán materia de admisión y actuación en la etapa procesal correspondiente ; **Al Otro sí :** Que , no habiéndose precisado las palabras consideras ofensivas : No Ha Lugar ; Prosiguiéndose la causa según su estado , de conformidad con lo dispuesto por el artículo 493 del Código adjetivo CÍTESE a las partes a la **AUDIENCIA DE SANEAMIENTO, Y CONCILIACION** a realizarse el **21 (VEINTIUNO)** de **SEPTIEMBRE** del año en curso a horas ; **11 (ONCE)** , Hora exacta . - Por Cédula . -

S
Ordo.

PODER JUDICIAL
 Dr. JOSE SBERON RICO
 Juez del 26° Juzgado Especializado
 en la Superior de Justicia

MAXIMO AGUIRRE GOMEZ
 Secretario - Especialista legal
 MODULO A - 13

FOTOCOPIA DEL CONTRATO PRIVADO DE FECHA 25 NOVIEMBRE DE
1987.

A. N. 400.7200

Nº 138200

CONTRATO PRIVADO PARA LA COMPRA DE UN INMUEBLE

Conste por el presente documento el "CONTRATO PRIVADO PARA LA COMPRA DE UN INMUEBLE", que suscribieron los señores Juan Campos Guerra, 37 años, casado, natural del Distrito de Rondos, Provincia de Los Rios, Ecuador, de ocupación comerciante, domiciliado en el Jr. San Lorenzo 447, Int. 3, Surquillo, identificado con I.D. 0835191 y Libreta Militar Nro. T31-2-60-112; y con Paulina Cecilia Gomez, de 29 años de edad, natural de Ayacucho, casada, ocupación comerciante, domiciliada en San Agustín Nro. 1056 Int. 4, Surquillo, identificada con Libreta Electoral 08847507 y Libreta Militar Nro. 2459-21571, en la forma y condiciones siguientes:

PRIMERO. Los contratantes han acordado de hecho para otorgar la compra del inmueble ubicado en el Distrito de Surquillo e inscrita y fecho de venta preliminar del tomo 1 del tomo 1 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima donde consta sus linderos y medidas perimétricas que actualmente son de propiedad de la señora Julia Griselda Cabrera con libreta electoral Nro. 07966077 y de señor Dionisio Griselda con libreta electoral Nro. 08833960.

SEGUNDO. El inmueble materia de la compra-venta consta de las siguientes características: Para una Paulina Cecilia Gomez le corresponden la Declaración de Fábrica se encuentra denominada Block "A", conformada por el Departamento Milante Nro. 1052 y el Departamento Nro. 2 con entrada por el Callejón Común Nro. 1056, de un área de 58 metros cuadrados de los cuales tres cuadrados para don Juan Campos Guerra le corresponden. El denominado Block "B" conformada por los departamentos interiores 5, 6 y 7 "A", con entrada por el pasaje asignado con el Nro. 1056 de un área de cincuenta y tres metros cuadrados, siete decímetros cuadrados, cuyos linderos y medidas perimétricas como se reitera consta en la Referida Escritura de Declaración de Fábrica e Independencia.

TERCERO. Los contratantes convienen en aportar solidariamente para la compra del inmueble descrito en la cláusula anterior la suma de TRESCIENTOS VEINTITRESMIL SEISCIENTOS CUA



CUATROCIENTOS TREINTA INTIS; y del Juan Campos Guerra la suma de CIENTO CINCUENTA NUEVE MIL DOSCIENTOS DIEZ INTIS.

CUARTO.- Juan Campos Guerra faculta expresamente a Pauline Ocahua Gomez para que pueda suscribir cualquier contrato de compraventa del inmueble, siempre que estos contratos tengan la naturaleza de "Contratos privados"; ya que en caso de ser formalizados ante el Notario Público para la correspondiente Escritura Pública de Compraventa, concurrirán conjuntamente en la suscripción de cualquier documento.

QUINTO.- Todos los gastos que irroque la transferencia del inmueble, como pago de alcabala, impuestos, gastos notariales, registrales y otros lo harán en partes iguales.

En señal de estar conforme con todas las partes del presente contrato, en señal de buena fe lo firman e imprimen su huella digital del dedo índice derecho; a los veinticinco días del mes de Noviembre de mil novecientos ochenta y siete.

Pauline Ocahua Gomez
PAULINE OCAHUA GOMEZ
I.E. 08847507

Juan Campos Guerra
JUAN CAMPOS GUERRA
I.E. 08 27591

REI

AB

DA E

RC

FAI

FOTOCOPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA Y VENTA DEL INMUEBLE.

RELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ



Reategui M.
NOTARIO PUBLICO
LIMA - PERU

ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

Av. Nicolás de Piérola 672 - Of. 201 - Telf. 332704

TESTIMONIO

A ESCRITURA DE COMPRA VENTA

ORGADO POR EL UNDECIMO JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL

FAVOR DE PAULINO CCENHUA GOMEZ Y ESPOSA SANTIAGA SOLIS CONCHA DE

LIMA, 12 DE FEBRERO DE 1,991

CUATROCIENTOS SETENTINUEVE
AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA
Av. Nicolás de Piérola 672 - Of. 201 - Telf. 332704

Veinte 30



Manuel Reategui
NOTARIO PUBLICO
LIMA - PERU

NÚMERO:
MINUTA:
FOJAS: CUATROCIENTOS SETENTINUEVE.-

COMPRA - VENTA

QUE OTORGA

EL UNDECIMO JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL DE LIMA

EN FAVOR DE

PAULINO CCENHUA GOMEZ Y ESPOSA SANTIAGA SOLIS CONCHA DE CCENHUA

Oficina de Registro de la Oficina de Notarías de Lima - Peru

EN LA CIUDAD DE LIMA, A LOS DOCE DIAS DEL MES DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTIUNO, ANTE MI, AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ, ABOGADO NOTARIO PUBLICO DE LIMA, COMPARECEN: ---
LA DOCTORA MARIA VALENCIA DE PEÑA, MAYOR DE EDAD, CON DOMICILIO LEGAL EN ESTA CAPITAL, DE NACIONALIDAD PERUANA, ABOGADO, CASADA IDENTIFICADA CON LIBRETA ELECTORAL NÚMERO 06042432 Y CON LIBRETA TRIBUTARIA BAJO EL NÚMERO 1635344.-----
QUIEN INTERVIENE EN EL PRESENTE CONTRATO EN SU CALIDAD DE JUEZ DEL UNDECIMO JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL DE LIMA, EN REBELDIA DE DOÑA JULIA GRIJALVA CABRERA Y DOÑA OLGA SHÁVEZ GRIJALVA.-----
DON PAULINO CCENHUA GOMEZ, MAYOR DE EDAD, CON DOMICILIO EN ESTA CAPITAL, DE NACIONALIDAD PERUANA, EMPLEADO DE LA EMPRESA DE SERVICIOS



1.- SANTIAGA SOLIS CONCHA, IDENTIFICADO CON LIBRETA DE CONSCRIPCIÓN MILITAR NÚMERO 2459431571, LIBRETA ELECTORAL NÚMERO 08847507, LIBRETA TRIBUTARIA NÚMERO 6192412.-----

DOÑA SANTIAGA SOLIS CONCHA DE COENHUA, MAYOR DE EDAD, CON DOMICILIO EN ESTA CAPITAL, DE NACIONALIDAD PERUANA, DEDICADA A LAS ATENCIONES DE SU HOGAR, CASADA CON PAULINO COENHUA GOMEZ, IDENTIFICADA CON LIBRETA ELECTORAL NÚMERO 08847500.-----

LOS COMPARECIENTES SON MAYORES DE EDAD, VECINOS DE ESTA CIUDAD, INTELIGENTES EN EL IDIOMA CASTELLANO, A QUIENES CONOZCO EN ESTE ACTO, DE LO QUE DOY FE, PROCEDEN CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONCIENCIA BASTANTE PARA CONTRATAR, SEGUN LO HE COMPROBADO POR EL EXAMEN QUE HE PRACTICADO CONFORME LO DISPONEN LOS ARTICULOS TREINTIOCHO AL CUARENTIUNO DE LA LEY DEL NOTARIADO Y ME ENTREGO

UNA MINUTA DEBIDAMENTE FIRMADA PARA QUE SU CONTENIDO ELEVE A ESCRITURA PÚBLICA LA MISMA QUE ARCHIVO EN SU LEGAJO RESPECTIVO BAJO EL NÚMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE Y CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE :-----

MINUTA SEÑOR NOTARIO DOCTOR AJRELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ:

DIRIVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS, UNA DE COMPRA VENTA, QUE OTORGA DE UNA PARTE LA DOCTORA MARIA VALENCIA DE PEÑA, A CARGO DEL UNDECIMO JUZGADO EN LO CIVIL DE LIMA, EN REBELDIA DE JULIA GRIJALVA CABRERA Y OLGA CHAVEZ GRIJALVA, A FAVOR DE PAULINO COENHUA GOMEZ, CON L.E. 08847507 Y L.M. No. 2459431571M CASADO CON DOÑA SANTIAGA SOLIS CONCHA DE COENHUA, CON L.E. 08847500 L.M. 2409403603, EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES :-----

PRIMERO : Los VENDEDORES, JULIA GRIJALVA CABRERA Y OLGA CHAVEZ

DEL DISTRITO DE SAN JERONIMO DEL TERCER DISTRITO DE LIMA, EN EL Dpto. DE SAN

CUATROCIENTOS OCHENTA

AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ

ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

Av. Nicolás de Piérola 672 - Of. 201 - Telf. 332704

Manuel R. SURQUILLO
NOTARIO PÚBLICO
LIMA - PUNTA
Veintena

PRIMERO : AGUSTIN Nos. 1052 y 1056 DEL DISTRITO DE SURQUILLO, DE UNA ÁREA SUPERFICIAL DE 310.00M2 (TRESCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS); QUE FORMA PARTE DE LA MANZANA 205 DE LA URBANIZACIÓN SURQUILLO DE ESTA CAPITAL, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, LA MISMA QUE LA ADQUIRIERON DE LA URBANIZADORA SURQUILLO SOCIEDAD ANONIMA, POR ESCRITURA PÚBLICA DEL 19 DE AGOSTO DE 1964 E INSCRITA EN EL TOMO 1337 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.

SEGUNDO : SOBRE LA INTEGRIDAD DEL TERRENO MENCIONADO EN LA CLÁUSULA ANTERIOR, LOS VENEDORES HAN CONSTRUIDO UNA CASA, TIPO QUINTA DISTRIBUIDO EN EL MODO Y EN LA FORMA QUE CONSTA DE LA CORRESPONDIENTE DECLARATORIA DE FÁBRICA E INDEPENDIZACIÓN OTORGADA CON FECHA VEINTE DE ENERO DE 1987.

TERCERO : ENTRE LA DISTRIBUCIÓN ANTES REFERIDA DE LA ESCRITURA DE DECLARATORIA DE FÁBRICA SE ENCUENTRA EL DENOMINADO BLOQUE "A" CONFORMADO POR EL DEPARTAMENTO DELANTERO NÚMERO 1052 Y EL DEPARTAMENTO NÚMERO DOS, CON ENTRADA POR EL PASAJE COMÚN NÚMERO 1056 (MIL CINCUENTISEIS) DE UNA ÁREA DE CINCUENTICUATRO METROS CUADRADOS OCHENTUN DECÍMETROS CUADRADOS, Y TAMBIÉN EL DENOMINADO BLOQUE "B" CONFORMADO POR LOS DEPARTAMENTOS INTERIORES, CUATRO, CINCO Y SIETE "A" CON ENTRADA POR EL PASAJE SIGNADO CON EL NÚMERO MIL CINCUENTISEIS, DE UNA ÁREA DE CINCUENTITRES METROS CUADRADOS, SIETE DECÍMETROS CUADRADOS, CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS BRIMÉTRICAS CONSTAN DE LA REFERIDA ESCRITURA DE DECLARATORIA DE FÁBRICA E INDEPENDIZACIÓN.

CUARTO : POR EL PRESENTE CONTRATO QUE CONSTA DE ESTE DOCUMENTO LOS VENEDORES DAN ENVENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA AL COM-

CON
MERO
N DO
A LA
IDE
UDA
EON
/ CO
OR
ULOS
TREG
A
TIVO
L
DE
OIA
A
L
VEZ



1. EL PRECIO TOTAL DE 1/. 323,640.00 (TRES CIENTOS VEINTITRE MIL SEISCIENTOS CUARENTA INTIS), PAGADEROS AL CONTADO AL SUSCRIBIR LA MINUTA DE FECHA TREINTA DE NOVIEMBRE DE 1987, EN LAS PARTES CONTRATANTES.

QUINTO : EN LA VENTA QUE SE EFECTUA, SE ENCUENTRAN COMPRENDIDOS LOS AIRES, VUELOS, USOS Y COSTUMBRES, SERVIDUMBRES, ENTRADAS, SALIDAS Y TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO LE TOCA Y CORRESPONDE, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA.

SEXTO : AMBAS PARTES DECLARAN QUE ENTRE EL PRECIO QUE SE PAGA Y EL VALOR DE LOS DEPARTAMENTOS QUE SE VENDEN EXISTE JUSTA Y PERFECTA EQUIVALENCIA, RENUNCIANDO EN CONSECUENCIA A CUALQUIER ACCIÓN POR ERROR, DOLO, LESIÓN O CUALQUIER OTRA QUE PUDIERA FAVORECERLE, HACIENDOSE MUTUA Y RECÍPROCA DONACIÓN POR CUALQUIER DIFERENCIA DEMÁS O DE MENOS QUE PUDIERA EXISTIR QUE NO ADVIERTE A LA FECHA DE ESTE CONTRATO.

SETIMO : LOS VENDEDORES DECLARAN QUE SOBRE EL DEPARTAMENTO O DEPARTAMENTOS QUE SE VENDEN NO EXISTE CARGA O GRAVAMEN ALGUNO QUE PUDIERA LIMITAR SU DERECHO DE LIBRE DISPOSICIÓN, NO OBSTANTE LO CUAL SE OBLIGAN A LA EVICCIÓN Y SANEAMIENTO DE LEY.

OCTAVO : CONFORME SE EXPRESA EN LA CLÁUSULA TERCERA Y CUARTA DE ESTE DOCUMENTOS, LOS BIENES QUE INMUEBLES QUE SE VENDEN SE ENCUENTRAN CONSTRUIDOS POR LOS DENOMINADOS BLOK "A" Y BLOK "B" QUE SE HACE REFERENCIA EN LA CORRESPONDIENTE DECLARACIÓN DE FÁBRICA E INDEPENDIZACIÓN Y ESTÁ CONFORMADO EL BLOK "A" POR EL DEPARTAMENTO DELANTERO SIGNADO CON EL NÚMERO 1052 DE LA CALLE SAN AGUSTIN Y EL DEPARTAMENTO No. 2, CON ENTRADA POR EL PASAJE COMUN SIGNADO CON EL No. 1056, Y TIENE LOS SIGUIENTES LINDEROS : POR EL FRENTE CON EL

CUATROCIENTOS OCHENTIU NO
AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ
 ABOGADO - NOTARIO DE LIMA
 Av. Nicolás de Piérola 672 Of. 201 - Telf. 332704

Manuel R. S. A.
 NOTARIO DE LIMA - FUGUERO
 DE JUSTICIA

Señalados 29
A. Rodríguez

VTITR
 IL
 7,
 ENDI
 DAS
 RREN
 AQA
 Y
 UIR
 A
 QUI
 ER
 TO
 NO
 YE
 A

... POR EL LADO DERECHO ENTRANDO CON LA PROPIEDAD DE TERCEROS
 CON 12.60ML., Y POR EL RESPALDO CON EL BLOCK "B" CON 4.35ML.,
 ENCERRÁNDOSE DENTRO DE ESTOS LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS
 UN ÁREA SUPERFICIAL DE 54.81M² (CINCUENTICUATRO PUNTO
 OCHENTIU NO METROS CUADRADOS). EL DENOMINADO BLOCK "B", A SU
 VISTA CONFORMADO POR LOS DEPARTAMENTOS INTERIORES CUATRO, CINCO,
 Y SIETE-A, CON ENTRADA POR EL PASAJE COMUN SIGNADO CON EL NÚ-
 MERO MIL CINQUENTISEIS Y TIENE LOS SIGUIENTES LINDEROS : POR
 EL FRENTE CON EL PASAJE COMUN CON 12.20ML., POR EL COSTADO DE-
 RECHO ENTRANDO CON EL DENOMINADO BLOCK "A" CON CUATRO METROS
 LINEALES TREINTIOCHOCIENTIMETROS LINEALES, POR EL LADO IZQUIER
 DO COLINDA CON EL DEPARTAMENTO INTERIOR NUMERO SIETE, CON
 4.35ML., Y POR EL FONDO CON PROPIEDAD DE TERCEROS CON 12.20ML.
 ENCERRÁNDOSE DENTRO DE ESTOS LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS
 UNA ÁREA SUPERFICIAL DE 53.07M² (CINCUENTITRES PUNTO OCHO
 SIETE METROS CUADRADOS).

NOVENO : LOS VENDEDORES DEJAN CONSTANCIA QUE NO ADEUDAN SUMA
 ALGUNA POR CONCEPTO DE IMPUESTOS AL PATRIMONIO PREDIAL NI CUAL-
 QUIER OTRO IMPUESTO O ARBITRIO MUNICIPAL, ASI COMO DE CUAL-
 QUIER OTRO QUE PUDIERA AFECTAR A LOS BIENES QUE SE VENDE, SIENDO
 DE SU CUENTA LOS DEVENGADOS HASTA LA FECHA QUE SE FIRMO LA MI-
 NUTA, EN TODO CASO LAS PARTES ASUMEN SOLIDARIAMENTE CUALQUIER
 DEUDA PENDIENTE QUE EXISTIERA AL FISCO Y OTRAS ENTIDADES ES-
 TATALES.

DECIMO : TODOS LOS GASTOS QUE DEMANDE EL OTORGAMIENTO DE LA
 ESCRITURA PÚBLICA, ASI COMO EL IMPUESTO DE ALGABALA SON DE
 CARGO DEL COMPRADOR CONFORME LO DISPONE EL DECRETO LEGISLATIVO

/./ SIRVASE AGREGAR LAS DEMAS CLAUSULAS QUE FUERAN DE LEY,
 PASANDO LOS PARTES AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE
 LIMA, PARA SU CORRESPONDIENTE INSCRIPCIÓN.- LIMA, 21 DE ENERO
 DE 1991.- FIRMADO : PAULINO COENHUA GOMEZ .- SANTIAGA SOLIS
 GONGILA.- DOCTOR MARIA J. VALENZUELA DE PENA, JUEZ DEL UNDÉCIMO
 JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL DE LIMA.-----
LIBRETO DEMANDA DE FOJAS TRES : SEÑOR JUEZ DE PRIMERA INS-
 TANCIA : PAULINO COENHUA GOMEZ, IDENTIFICADO CON LIBRETA ELEC-
 TOR AL NÚMERO 08847507, SEÑALANDO DOMICILIO LEGAL EN EL JR.
 AZÁNGARO 1005, OFICINA 209, A Ud. DIGO E QUE, INTERPONGO AC-
 CIÓN ORDINARIA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA
 VENTA LA MISMA QUE LA DIRIJO CONTRA DOÑA JULIA GRIJALVA CABRERA
 Y DOÑA OLGA CHAVEZ GRIJALVA, AMBAS DOMICILIADAS EN MANUEL ITU-
 RREGUI No. 624, SURQUILLO A FIN DE QUE CUMPLAN CON OTORGARME
 LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA VENTA DEL INMUEBLE CONSTITUIDO
 POR EL BLOCK A, DE LA CALLE SAN AGUSTIN No. 1032 Y EL BLOCK B,
 CON EL No. 1056 DE LA MISMA CALLE Y CUYOS FUNDAMENTOS SON LOS
 SIGUIENTES :- ACTUALMENTE OCUPO UNO DE LOS CUARTOS INTERIORES
 EN EL INMUEBLE REFERIDO, Y POR TALES RAZONES EN VISTA DE SER
 CONOCIDOS DE LAS DEMANDADAS ME OFERTARON EN VENTA EL MENCIONA-
 DO BIEN EL MISMO QUE COMO REFIERTO ESTÁ CONSTITUIDO POR LOS BLOCKS
 A Y B, CON UNA ÁREA PERIMETRICA DE 54.81M², Y 53.07M², RESPEC-
 TIVAMENTE TODO LO CUAL SE ENCUENTRA CONENRRADO DENTRO DE UNA
 ÁREA PERIMETRICA TOTAL DE 107.88M², TAL COMO LO ESTABLECE EN
 LA CLÁUSULA OCTAVA DE LA MINUTA DE COMPRA VENTA SUSCRITA POR
 LAS DEMANDADAS A MI FAVOR. LA MINUTA DE COMPRA VENTA LO SUB-
 SCRIBIERON DOÑA JULIA GRIJALVA CABRERA POR SU PROPIO DERECHO
 COMO CONYUGE SUPERSTITE Y DOÑA OLGA CHAVEZ GRIJALVA POR LA SU-

CUATROCIENTOS OCHENTIDOS

AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ

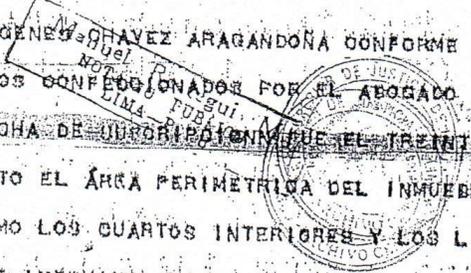
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

Av. Nicolás de Piérola 672 - Of. 201 - Telf. 332704

Verdadero 93.
collet

E LEY,
BLE DE
DE ENER
SOLIDO
DÉCIMO
IA INS
YA EL
JR.
GO AG
COMP
Y GARR
DEL IT
GARME
TUIDO
OOK
I LOS
IORES
BER
CIONA
B BLO
ESPEO
NA
EN
POR
IS-
IO
SU-

RESIÓN DE DON HERMOGENE GAYEZ ARAGANDONA CONFORME AL
TENOR DE DICHO DOCUMENTOS CONFEDIONADOS POR EL ABOGADO DE
LAS DEMANDADAS, CUYA FECHA DE JURISDICCION QUE EL TREINTA DE
NOVIEMBRE DE 1987. TANTO EL AREA PERIMETRICA DEL INMUEBLE
MATERIA DE AUTOS ASI COMO LOS CUARTOS INTERIORES Y LOS LIMITES
Y LINDEROS ESTAN CLARA E INEQUIVOCAMENTE MENCIONADAS EN LA
CLAUSULA OCTAVA DE LA MINUTA CORRESPONDIENTE Y ES MAS EN LA
CLAUSULA SETIMA SE OBLIGARON A LA EVICION Y SANEAMIENTO DE
LEY. POR MI PARTE EN MI CALIDAD DE COMPRADOR, HE CUMPLIDO CON
PAGAR EL PRECIO CONVENIDO DE MUTUO ACUERDO, LA MISMA QUE SE PAGA
EN EFECTIVO A LA FIRMA DE LA REFERIDA MINUTA, POR LO TANTO
ESTAN OBLIGADAS A OTORGARME LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA -
VENTA CORRESPONDIENTE, SIN EMBARGO EN FORMA DOLOSA HAN ABUSADO
DE MI PACIENCIA, Y HAN ESTADO DILANTANDO CON LA PROMESA DE
HACERLO POSTERJORMENTE Y EN VISTA DE SU INCUMPLIMIENTO ME HE
VISTO EN LA NECESIDAD DE INTERPONER LA ACCION CORRESPONDIENTE.
SEGUN LO ESTABLECE EL ARTICULO 1362 DEL C.C., LOS CONTRATOS
DEBEN NEGOCIARSE, CELEBRARSE Y EJECUTARSE SEGUN LAS REGLAS DE
LA BUENA FE Y COMIN INTENCION DE LAS PARTES.
EL ARTICULO 1349 DEL C.C., IGUALMENTE DICE QUE ES OBLIGACION
DEL VENDEDOR PERFECCIONAR LA TRANSFERENCIAS DE LA PROPIEDAD
DEL BIEN, ENTREGANDO LOS DOCUMENTOS Y TITULOS RELATIVOS A
LA PROPIEDAD O AL USO DEL BIEN VENDIDO .
EL ARTICULO 1412 DEL C.C., EST BLECE QUE SI POR MANDATO DE L
LA LEY O POR CONVENIO DEBE OTORGARSE ESCRITURA PUBLICA O CUM-
PLIRSE CON OTRO REQUISITO QUE NO REVISTA LA FORMA SOLEMENE
PRESCRITA LEGALMENTE O LA CONYERIDA POR LAS PARTES POR ESCRITO
BAJO SANCIÓN DE NULIDAD, ESTAS PUEDEN COMPELERSE RECIPROCAMENT?



V
S/

././ A LLENAR LA FORMALIDAD REQUERIDA.

EN LOS ARTICULOS 1150 Y 1152 DEL MISMO CUERPO DE LEYES SE ESTABLECE QUE ES EXIGIBLE EL CUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACIÓN DE BIENDO ADEMAS EXIGIR EL PAGO DE UNA INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS IRROGADOS, Y DENTRO DE LOS EFECTOS DE LA OBLIGACIÓN DICE EL ARTICULO 1219 EN SUS INCISOS PRIMERO Y TERCERO ME AUTORIZA A EXIGIR EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN Y A OBTENER LA INDEMNIZACIÓN CORRESPONDIENTE.

LOS ARTICULOS ANTES REFERIDOS SIRVEN DE FUNDAMENTO LEGAL DE LA PRESENTE DEMANDA.

HAGO EXTENSIVA MI DEMANDA A LA INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS IRROGADOS, LOS MISMOS QUE LO ESTIMO EN 1/.11500.000.000 YA QUE POR CULPA DE LAS DEANDADAS ^{NO} PUEDO EJERCER MI DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE EL BIEN MATERIA DE AUTOS, YA QUE ELLAS ESTABAN LEGALMENTE OBLIGADAS A PROPORCIONARME LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS POR QUE LA MINUTA FIRMADA SERA ELEVADA A ESCRITURA PÚBLICA POR LO QUE DOLOSAMENTE SE HAN NEGADO A ELLO, POR LO QUE ME RESERVO MI DERECHO DE FORMULAR MI DENUNCIA POR ESTAFA CONTRA LAS DEMANDADAS EN LA VIA PENAL.

POR TANTO ; A Ud. SEÑOR JUEZ PIDO SE SIRVA ADMITIR LA PRESENTE DEMANDA, TRAMITARLA DE ACUERDO A SU NATURALEZA Y EN SU OPORTUNIDAD DECLARARLA FUNDADA CON COSTAS. OTROSÍ DIGO: ARJUNTO EL ARANCEL CORRESPONDIENTE ASI COMO LA BOLETA UNICA DEL LITIGANTE Y LAS CEDULAS DE NOTIFICACIÓN CORRESPONDIENTE.- LIMA, 28 DE MARZO DE 1989 - FIRMADO PAULINO CENHUACONEZ. - JOSE FLORES YICUÑA, ABOGADO QUE AUTORIZA LA DEMANDA, REGISTRO 2125.-----
INSERTO RESOLUCION DE FOJAS CUATRO ; LIMA, SIETE DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS OCHENTINUEVE. - POR PRESENTADA AL PRIM-

CUATROCIENTOS OCHENTITRES

AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ

ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

Av. Nicolás de Piérola 672 - Of. 201 - Telef. 332704

Verdadero
Manuel T. Barral
Notario



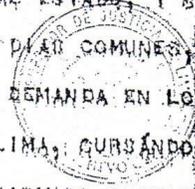
DE ES
SN. DE
DE DA
LIQA
ME
STEN
DE
ER-
YO.
B
AD
RI
-IO
RE
LA
EN
V-
TE

AL PRINCIPAL Y CYRO I & CON LA BOLETA ÚNICA DEL LITIGANTE, PAGO DE
 AVANCEL Y CÉDULAS QUE SE AJUNTAN AL TRASLADO DE LA DEMANDA EN
 LA VÍA ORDINARIA POR EL TÉRMINO DE LEY, PRORRÓGADO, POR LO
 QUE, A USTED, PIDO SE SIRVA TENER POR ABSUELTO EL TRASLADO DE
 LA DEMANDA EN SU REBELDIA Y PROSIGUIÉNDOSE LA CAUSA SEGUN SU
 ESTADO, SE DISPONGA Y ORDENE DE ABRA A PRUEBA LA CAUSA POR EL
 TÉRMINO DE LEY, COMUN A LAS PARTES, A FIN DE QUE OPREZCAN LAS
 QUE CREAN CONVENIENTES. POR TANTO, A UD. PIDO SE SIRVA ACCE-
 DER A MI PETICIÓN POR SER DE JUSTICIA.- LIMA, CUATRO DE JUNIO
 DE 1989.- FIRMADO PAULINO COENHUA GOMEZ.- JOSÉ FLORES VIGUÑA,
 ABOGADO, _____

OTROSI DIGO, QUE, AL AMPARO DE LO DISPUESTO POR EL ARTICULO
 2019 DEL C.O.CI, VENGO A SOLICITAR A SU DESPACHO, SE SIRVA DIS-
 PONER Y ORDENAR DE INSCRIBA LA PRESENTE DEMANDA EN LOS REGIS-
 TROS PÚBLICOS, CUYO PREDIO SE ENCUENTRA INSCRITA A FOJAS 234
 DEL TOMO 1337 DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LIMA, CURSÁNDOSE LOS
 PARTES RESPECTIVOS.- FECHA UT SUPRA.- FIRMADO PAULINO COENHUA
 GOMEZ.- JOSÉ FLORES VIGUÑA, ABOGADO, REGISTRO NÚMERO 2125.-
INSERTO RESOLUCION DE FOJAS ONCE VUELTA. LIMA, DOCE DE JULIO
 DE MIL NOVECIENTOS OCHENTINUEVE.- AL PRINCIPAL Y TÉNGASE POR
 ABSUELTO EL TRÁMITE DE CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA EN REBELDIA

CV

AL



1.1. DE LOS DEMANDADOS, SIGARELEN EL JUICIO EN TAL ESTADO, Y SE REGISTRE LA CAUSA A PRUEBA POR EL TÉRMINO DE DIEZ DIAS COMUNES, PRORROGABLES, AL OTROSI E INSCRIBAS LA PRESENTE DEMANDA EN LOS REGISTROS PUBLICOS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA, CURSÁNDOS PARA SUYO EFECTO LOS PARTES CORRESPONDIENTES. - FIRMADO DOCTORA GARA YAIPE CHAVEZ, JUEZ INTERINA DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL DE LIMA. - LUIS V. GALVEZ VARGAS, SECRETARIO. -----

RECURSO DE FOJAS TREINTICINCO : SEÑOR JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA PAULINO COENHUA GOMEZ, EN LOS AUTOS SEGUIDOS CON JULIA BRUJALVA CADRERA Y OTRAS SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA A Ud. DIGO : QUE HABIÉNDOSE VENCIDO EL TERMINO PARA QUE LAS DEMANDADAS FORMULEN SUS ALEGATOS, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 507 DEL C.P.C., VENGO A SOLICITAR DE Ud. SEÑOR JUEZ SE SIRVA PRONUNCIAR LA CORRESPONDIENTE SENTENCIA QUE DECLARE FUNDADA MI DEMANDA EN TODOS LOS EXTREMOS, TODA VEZ QUE SE HA PROBADO EFECTIVAMENTE LOS FUNDAMENTOS DE LA ACCIÓN TANTO CON LA CONFESION DE LOS DEMANDADAS, ASI COMO TAMBIEN CON LA PRUEBA INSTRUMENTAL PRESENTADA CONSISTENTE EN LA MINUTA FIRMADA POR LAS OBLIGADAS, CON EL EXPEDIENTE DE DILIGENCIA PREPARATORIA EN DONDE EXPRESAMENTE MANIFIESTAN QUE ES VERDAD QUE SUSCRIBIERON LA MINUTA EN CONSECUENCIA ESTAN OBLIGADAS A OTORGAR LA CORRESPONDIENTE ESCRITURA PUBLICA. POR TANTO, ; A Ud. SEÑOR JUEZ RIDO SE SIRVA ACCEDER A MI PETICIÓN, POR SER DE JUSTICIA. LIMA, 12 DE DICIEMBRE DE 1989. FIRMADO PAULINO COENHUA GOMEZ, - JOSE FLORES VICOÑA - ABOGADO QUE AUTORIZA EL ESCRITO, REGISTRO NÚMERO 2125. -----

RESOLUCION DE LA MISMA FOJA : LIMA, DIECINUEVE DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTINUEVE. - TRÁIGANSE PARA DICTAR SENTENCIA. FIRMADO LA DOCTORA INES YELLO DE NECOO, JUEZ DEL ONCEAVO JUZGADO

CUATROCIENTOS OCHENTICUATRO
AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ

ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

Av. Nicolás de Piérola 872 - Of. 201 - Telf. 332704

Manuel A. Estegui
NOTARIO PÚBLICO
LIMA - PERU

Verdaderamente
95
[Signature]

Y
NES
Y LO
INDO
TORA
O. O.
RHO
JALY
ORM
TID
RYA
M
E-
ES
AL
?
AME
Z-
IRA

DE PRIMERA INSTANCIA EN LIMA - LUIS GALVEZ
VARGAS, SECRETARIO DE JUZGADO.
INSERTO SENTENCIA DE FOJAS CUARENTISEIS. LIMA, DIEZ DE
AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA.- VISTOS: RESULTA DE AUTOS
QUE POR ESCRITO DE FOJAS TRES DON PAULINO GOENHUA GOMEZ, INTER-
PONE DEMANDA ORDINARIA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA,
CONTRA DOÑA JULIA GRIJALVA CARRERA Y DOÑA OLGA CHAVEZ GRIJALVA,
A FIN DE QUE CUMPLAN DON OTORGARLE LA CORRESPONDENTE AL INMUE-
BLE CONSTITUIDO POR EL BLOQUE DOS A, DE LA CALLE SAN AGUSTIN
NUMERO DIEZ CINCUENTIDOS Y EL BLOQUE B, DON EL NUMERO DIEY CIN-
CUENTIDOS DE LA MISMA CALLE, MANIFIESTA QUE EN LA ACTUALIDAD
VIENE OCUPANDO UNO DE LOS CUARTOS INTERIORES DEL REFERIDO INO-
MUEBLE Y QUE POR SER DONCEDOS DE LAS DEMANDADAS, ESTAS LE
OPERTARON EN VENTA EL MENCIONADO BIENE, EL MISMO QUE TIENE UN
AREA PERIMETRICA DE CINCUENTICUATRO METROS CON OCHENTUN CEN-
TIMETROS CUADRADOS Y CINCUENTITRES METROS CON SIETE CENTIMETROS
CUADRADOS, RESPECTIVAMENTE, CON UN AREA PERIMETRICA TOTAL DE
CIENTO SIETE METROS OCHENTIOCHO CENTIMETROS CUADRADOS, LA
MINUTA DE COMPRA VENTA LA CELEBRARON Y SUSCRIBIERON DOÑA JULIA
GRIJALVA CARRERA POR SU PROPIO DERECHO COMO CONYUGE SUPERVIVIENTE
Y DOÑA OLGA CHAVEZ GRIJALVA POR LA SUCESION DE DON HERMOGENES
CHAVEZ ARGANDOÑA, MINUTA QUE FUE CONFECCIONADA EL TREINTA DE
NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTISIETE; TANTO EL AREA PERI-
METRICA DEL INMUEBLE MATERIA DE AUTOS Y LOS LIMITES Y LINDEROS
DE ENCUENTRAN DETALLADAS CLARA Y INQUIVOCAMENTE EN LA CLÁUSULA
OCTAVA DE LA REFERIDA MINUTA; Y QUE POR SU PARTE COMO COMPRADOR
HA CUMPLIDO CON PAGAR EL PRECIO CONVENIDO DE MUTUO ACUERDO, LA
QUE SE HIZO EFECTIVA A LA FIRMA DE LA RESPECTIVA MINUTA POR

CUATROCIENTOS OCHENTISIES

AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ

ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

Av. Nicolás de Piérola 872 - Of. 201 - Telf. 332704



R. LO
27 DE
ARIO
DE
E AN
REN-
O
CIA
ZGAM
YIA
JALV
E HA
GO
E EN
IA
DE
ER
PA*

RECURSO DE FOJAS CINCUENTENO : SEÑOR JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA # PAULINO COENHUA GOMEZ, EN LOS AUTOS SEGUIDOS CON DOÑA JULIA GRIJALVA CABRERA, SOBRE RECONOCIMIENTO DE ESCRITURA, A UN PUNTO : QUE, COMO LOS DEMANDADOS NO HAN CUMPLIDO CON OTORGAR LA ESCRITURA PUBLICA DENTRO DEL TÉRMINO DE LEY, A UD. PIDO QUE EN SU REBELDIA Y HACIÉNDOSE EFECTIVO EL APERCIBIMIENTO DECRETADO, EL JUZGADO ME OTORQUE LA ESCRITURAPUBLICA CONFORME A LEY. - POR TANTO : A UD. PIDO SE SIRVA ACOEDER A MI PETICIÓN POR SER DE JUSTICIA.- LIMA, CINCO DE DICIEMBRE DE 1990.- FIRMADO PAULINO COENHUA GOMEZ.- JOSÉ FLORES VICHUÑA, ABOGADO.-----

RESOLUCION DE LA MISMA FOJA : LIMA, SEIS DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA.- HACIÉNDOSE EFECTIVO EL APERCIBIMIENTO DECRETADO, EN REBELDIA DE LA DEMANDADA, OTORQUE POR EL JUZGADO LA ESCRITURA PÚBLICA DE TRASLACION DE DOMENIO, CON INTERVENCION DEL SEÑOR NOTARIO PÚBLICO DOCTOR AURELIO DIAZ RODRIGUEZ. - FIRMADO DOCTORA MARIA J. VALENCIA DE PEÑA, JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL DE LIMA.- LUIS GALVEZ, VARGAS, SECRETARIO JUZGADO.-

INSERTO MÍNUTA DE COMPRA VENTA : SEÑOR NOTARIO : SIRVASE UD. EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS, UNA DE COMPRA VENTA, QUE CELEBRAN DE UNA PARTE COMO VENDEDORA DOÑA JULIA GRIJALVA CABRERA, CON L.E. 07966037, POR SU PROPIO DERECHO Y OLGA CHAVEZ GRIJALVA, CON L.E. 08833960, POR LA SUCESION DEL SEÑOR HERMOGENES CHAVEZ AHAGANBOÑA Y DE LAOTRA PARTE COMO COMPRADORA DON PAULINO COENHUA GOMEZ, CON L.E. 08847407, L.H. 2459431571, DATADO CON DOÑA SANTIAGA SOLIS BONCHA DE COENHUA, CON L.E. No. 0884750, Y LM. 2409403603, CON DOMICILIO LOS PRIMEROS EN EL JR. MANUEL ITURREGUI No. 624, SURQUILLO Y LOS SEGUNDOS EN EL JR. SAN AGUSTIN 1056, INTERIOR 3, SURQUILLO, EN LOS TÉRMINOS Y

CUATROCIENTOS OCHENTISIETE
AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA
Av. Nicolás de Piérola 872 - Of. 201 - Tel. 332704

Veintiseis
98
Bed

Notario Público
LIMA - PERU



EN
SIN
VAL
A M
DE
ORA
E
VON
DO
T
A
B
O

LOS VENEDORES HAZEN VENTA REAL Y ENAJENACION PERPETUA A
COMPRADORES LOS DEPARTAMENTOS MENCIONADOS EN LA CLAUDULA
TERCERA DE ESTE INSTRUMENTO (MÁS O MENOS) TOTAL DE TRESCIENTOS
VEINTITRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA INTIS (1/: 333,640.00)
PAGADEROS AL CONTADO A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA
QUINTO EN LA VENTA QUE SE EFECTUA SE ENCUENTRAN COMPRENDIDOS
LOS AJES, VUELOS, USOS, COSTUMERES, SERVIDUMBRES, ENTRADAS,
VALIDAS Y TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO LE TOCA Y CORRES-
PONDE, SIN RESERVA NI LIMITACION ALGUNA
SEXTO LAS PARTES CONTRATANTES DECLARAN QUE ENTRE EL PRECIO
QUE SE PAGA Y EL VALOR DE LOS DEPARTAMENTOS QUE SE VENDEN,
EXISTE JUSTA Y PERFECTA EQUIVALENCIA, RENUNCIANDO EN CONSE-
CUENCIA A CUALQUIER ACCION POR ERROR, DOLO, LESIONES O CUALQUIER
OTRA QUE PUEDERA FAVORERLES, HACIENDOSE MUTUA Y RECIPROCA
PORACION POR CUALQUIER DIFERENCIA DE MAS O DE MENOS QUE PUDIERA
EXISTIR Y QUE NO ACVIENEN A LA FECHA DE ESTE CONTRATO
SETIMO LOS VENEDORES DECLARAN QUE SOBRE LOS DEPARTAMENTOS
QUE SE VENDEN NO EXISTE CARGA O GRAVAMEN ALGUNO QUE PUDIERA
LIMITAR SU DERECHO DE LIBRE DISPOSICION, NO OBTANTE LO CUAL
SE OBLIGAN A LA EVICION Y SANEAMIENTO DE LEY
OCTAVO CONFORME SE EXPRESA EN LAS CLAUSULAS TERCERA Y CUARTA
DE ESTE DOCUMENTO, LOS BIENES INMUEBLES QUE SE VENDE, SE ENO-
QUENTRAN CONSTITUIDOS POR LOS DENOMINADOS BLOK A Y BLOK B,
A QUE SE HACE REFERENCIA EN LA CORRESPONDIENTE DECLARACION DE
FABRICA E INDEPENDIZACION, Y ESTA CONFORMADO EL BLOK A, POR
EL DEPARTAMENTO DELANTERO SIGNADO CON EL NUMERO MIL CINCUENTI-
DOS DE LA CALLE SAN AGUSTIN Y EL DEPARTAMENTO INTERIOR NUMERO
DOS, CON ENTRADA POR EL PASAJE COMUN SIGNADO CON EL NUMERO

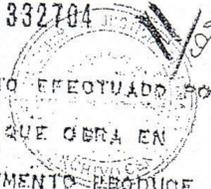
CUATRO CIENTOS OCHENTICINCO

AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ ²⁹⁶

ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

Av. Nicolás de Piérola 872 - Of. 201 - Telf. 332704

Veintiseis



IGA
CIA
RMEN
COES)
DAME
NDE
MILL
IDA
DB
DB
L
LA
IAN
A
L
B
RA
GO
A
VE
IA
L
O

MINUTA) QUE, CON EL MÉRITO DE RECONOCIMIENTO EFECTUADO POR
DEMANDADAS, EN DILIGENCIA ^{Manuel} ~~NOTARIAL~~ ^{Legui} ~~NOTARIAL~~, LA QUE OBRA EN
NÚMERO DE LA MINUTA DE COMPRA VENTA, ^{LIMA} ~~PERU~~ DOCUMENTO PRODUCE
SUS EFECTOS LEGALES SIN NINGUN TIPO DE RESTRICCIONES, POR LO
QUE DEBE TAMPORARSE LA DEMANDA, QUE, AL ABSOLVERSE FIDELMENTE LAS
PREGUNTAS CONTENIDAS EN EL PLIEGO INTERROGATORIO DE FOJAS DIE-
CINUEVE, EN REBELDIA DE LAS DEMANDADAS, DE LA PRIMERA PREGUNTA
SE DESPRENDE QUE EFECTIVAMENTE LAS DEMANDADAS HAN VENDIDO EL
BIEN MATERIA DE LITIS, HECHO QUE REAFIRMA LO YA GLOSADO, POR
ESTAS CONSIDERACIONES Y DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LOS
ARTICULOS MIL TRESCIENTOS CINQUENTIDOS Y MIL TRESCIENTOS SESEN-
TAVO DEL CÓDIGO CIVIL, ~~DECLARO~~ DECLARANDO FUNDADA LA DEMANDA
DE FOJAS TRES, Y EN CONSECUENCIA ORDENO QUE DOÑA JULIA GRIJALVA
CARRERA, POR DERECHO PROPIO Y DOÑA OLGA CHAVEZ GRIJALVA, POR
SU SUCESION DE DON MARIANO CHAVEZ ARANDONA, OTORGUEN AL
DEMANDANTE DON PAULINO GONNIVA GOMEZ, LA ESCRITURA PÚBLICA DE
COMPRA VENTA, DEL BIEN INMUEBLE CONSTITUIDO POR EL BLOQUE A DE
LA CALLE DON AGUSTIN NOMEZO DIEZ CINQUENTIDOS Y EL BLOQUE B,
CON EL NÚMERO DIEZ CINQUENTISEIS DE LA MISMA CALLE, DE ACUERDO
A LAS CONSIDERACIONES DE LEY, SIN COSTAS. FIRMADO DOCTORA
MARTA DE VALENCIA DE PEÑA, JUEZ DEL PRIMER JUZGADO DE PRIMERA
INSTANCIA EN LO CIVIL DE LIMA. LUIS GALVEZ VARGAS, ABOGADO
SECRETARIO DE JUZGADO.

RAZON DE FOJAS CUARENTINUEVE. Señora Juez.- EN CUMPLIMIENTO
DE LO ORDENADO POR SU DESPACHO, EN LOS SEGUIDOS POR DON PAULINO
GONNIVA GOMEZ CONTRA DOÑA JULIA GRIJALVA CARRERA, SOBRE OTOR-
GAMIENTO DE ESCRITURA, CUMPLIÓ CON INFORMAR QUE CONTRA LA SEN-
TENCIA DE FOJAS CUARENTISEIS SU SEÑORA DIEZ DE AGOSTO ÚLTIMO.

CUATROCIENTOS OCHENTINUEVE

AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ

ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

Av. Nicolás de Piérola 672 - Of. 201 - Teléfono 332704



FIRMAS DEL PERSONAL INTERESADO, SIGUE UN SELLO DEL BANCO DE GUAYACÁN, DEPARTAMENTO DE PROCAUDACIÓN, DIRECCIÓN DE CUENCA, FEBRERO DE 1991, RECONOCIDA, PAGADOR, UNA FIRMA ILEGIBLE. FORMALIZADO EL DIA 11 DE FEBRERO DE 1991, EN LA CIUDAD DE LIMA, PERU. INSTRUY A LOS OTORGANTES DE SU OBJETO Y CONTENIDO POR LA LEY. DEBIDO DE LO CUAL LOS COMPARECIDOS SE RATIFICAN EN EL CONTENIDO DEL MISMO Y PROCEDEN A FIRMAR POR ANTE MI, DOY FE. EF DOCTORA MARIA VALENCIA DE PEÑA.- PAULINO COENHUA GOMEZ.- SAN SOLIS CONCHA DE COENHUA.- AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ, NOTARIO PUBLICO DE ESTA CAPITAL, SIGUE UN SELLO NOTARIAL. - CONCUERDA : ESTE PRIMER TESTIMONIO CON LA ESCRITURA ORIGINAL QUE HE TENIDO A LA VISTA Y HE CONFRONTADO DE ACUERDO A LA LEY.- I, A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA LO EXPIDO EN ONCE FOJAS UTILES QUE SELLO, SIGNO, RUBRICO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE LIMA, A LOS DOCE DIAS DEL MES DE FEBRERO DE 1991. -

Mahuel De yegui
 NOTARIO PUBLICO
 LIMA - PERU

AURELIO A. DIAZ RODRIGUEZ
 ABOGADO - NOTARIO DE LIMA
 Av. Nicolás de Piérola 672
 Oficina 201 - Teléfono 332704
 LIMA - PERU

AURELIO A. DIAZ RODRIGUEZ
 Abogado - Notario de Lima

RECIBOS EN LA CANTIDAD DE 4 POR PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL

Recibo de Pago

Municipalidad: **San Guillermo**

Código Contribuyente: **17796** N.º Recibo: **9814120**

Valor del Patrimonio: **98-10**

Nombre: **DOMINGO PAULINO**

Dirección: **AV. SURQUILLO ANTIG/CLIP SAN AGUSTIN 1052**

CAL: **D.L. 776**

**PAGAR ÚNICAMENTE EN LA CAJA MUNICIPAL
DE LA MUNICIPALIDAD**

IMPORTE:	S/.	14,226.72
IMPORTE ANUAL:	S/.	28.44
IMPORTE TRIMESTRAL:	S/.	7.11
IMPORTE ADMINISTRATIVO:	S/.	10.40

TOTAL A PAGAR: S/.

ULTIMO DIA DE PAGO: 27/02/98

Contribuyente: **DOMINGO PAULINO**

Boleto de Pago

Municipalidad de Surquillo

Código Contribuyente: 01796 Nº Retiro: 9814124

VALOR DEL PATRIMONIO: 14,226.72

Impuesto de Predial: 28.44

Impuesto de Industria y Comercio: 7.11

Impuesto de Construcción: 0.00

TOTAL A PAGAR: S/. 7.11

ULTIMO DIA DE PAGO: 29/05/98

Contribuyente: _____

18 AÑO 1998

Limboador - Cojato



USMP | FACULTAD DE DERECHO

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL AGRIANIMADOR PROFESOR

El Jefe del Banco de Expedientes

CERTIFICA:

Que la presentada copia fotostática es igual al original que se ha librado a la vista

Boleto de Pago

Municipalidad de Surquillo

Código Contribuyente: 11796 Recibo: 0814128

VALOR DEL PATRIMONIO: 14,226.72

Razón Social: CAJER PAULINO

DIRECCIÓN: SURQUILLO ANTIG/C11 SAN AGUSTIN 1052

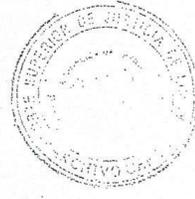
TEL: D.E. 776

UNICAMENTE EN LA CAJA MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD

IMPORTE:	S/.	14,226.72
ANUAL:	S/.	28.44
REGISTRAL:	S/.	7.11
ADMINIS.:	S/.	0.00
TOTAL A PAGAR		S/. 7.11
ULTIMO DIA DE PAGO		31/08/98

Contribuyente

ESPECIAL SURQUILLO
 18 MAR 1998
 Liquidador - Crédito



Boleto de Pago

Municipalidad de Surquillo

Código Contribuyente: 11796 de Casilla Recibo: 887412

VALOR DEL PATRIMONIO: 14,226.72

PERIODO: 18 MARZO 1998

Razón Social: DON PAULINO

DIRECCIÓN: SURQUILLO ANTIG/C11 SAN AGUSTIN 1052

LEY D.L. 776

DEBERÁ PAGARSE ÚNICAMENTE EN LA CAJA MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD

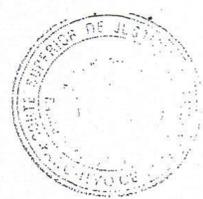
IMPORTE:	S/.	14,226.72
IMPORTE ANUAL:	S/.	28.44
IMPORTE SEMESTRAL:	S/.	7.11
IMPORTE ADMINISTRATIVO:	S/.	0.00

TOTAL A PAGAR

S/. 7.11

ULTIMO DIA DE PAGO: 30/11/98

Contribuyente



Comisión Jurada de Autoavaloúo 1998 Impuesto Predial - D. Leg. 776

PU

Nombre del Propietario: CCEXHUA GOMEZ PAULINO

Nombre del Predio: C/1 SAN AGUSTIN

Superficie: 1032

Terminado: PREDIO INDEPE CASA HABITACION CASA HABITACION ADOBE REGULAR

Condominio: 0.00

--	--	--	--	--	--	--	--

Valor de Avalúo

214.89	0.00	128.93	85.96	107.00	9,197.72	0.00	9,197.72
--------	------	--------	-------	--------	----------	------	----------

Valor de Avalúo

S/. 9,197.72

S/. 0.00

S/. 5,029.00

S/. 14,226.72

S/. 47.00

Declaración Jurada de Autoavalió 1998 Impuesto Predial - D. Leg. 776

Municipalidad: **Surquillo**

Nombre del Contribuyente: **CCENHUA GOMEZ PAULINO**

Urbanización, Lugar, Km., etc.: **SURQUILLO ANTIGUO**

Calle, Pasaje, Número, Depto., Manzana, Lote, Teléfono:
SAN AGUSTIN 1052

Urbanización, Avenida, Calle, Jirón, Pasaje	% Exon.	% Corid.	Autoavalió
SURQUILLO ANTIG/CII SAN AGUSTIN-1052	0	0.00	14,226.72

(Base Imponible)	TOTAL AUTOAVALUO	S/. 14,226.72
	IMPUESTO ANUAL	S/. 28.44
	IMPUESTO TRIMESTRAL	S/. 7.11

2 Pag-1 Rec-10728
Esta Declaración Jurada podrá hacerse dentro del plazo de 30 días desde la publicación de la presente. La Municipalidad podrá fiscalizar y actualizar los datos de esta Declaración Jurada, haciendo las anotaciones y validaciones correspondientes.

USMP MUNICIPALIDAD DE SURQUILLO
CERTIFICA que la presente copia fotostática es igual al original que se ha tenido a la vista.
RECUERDAD D. DELICHO

FOTOCOPIA DE LOS ACTUADOS DE LOS 4 JUICIOS CIVILES.



Secretario Sr. Rojas.
Exp.- 503.-
Solicita copia certificada.-

15/07/94

SEÑOR JUEZ DE PAZ.
Paulino Casanua Gomez en los autos seguidos
con Rosalino Pingo Curo, sobre desahucio a Ud.
digo:

Que, por convenir a mis intereses a fin de for-
mular mi denuncia Penal por Delito de Usurpacion, contra
el demandado, porque despues del lanzamiento se ha intr-
ducido violentamente en el cuarto material de autos, con-
tando con la ayuda de delincuentes, pido al Ud. se sir-
va disponer que por secretaria se me expida copia cer-
tificada del acta de lanzamiento.-

Por tanto:

A Ud. Señor Juez pido se sirva acceder a
mi petición, por ser de justicia.-

Lima, 14 de Julio de 1994. -

JOSE FLORES VICUNA
ABOCADO
Reg. C.A.L. 2125
Reg. F.N.G.A. 3721

Número
Surquillo, quince de Julio de mil
novecientos novecuatros.-

Por el mérito de la tasa judicial que se
acompaña; Expídase por el Secretario las copias certifi-
cadas que se solicitan con el fin que se indica.-

Miguel Ar
Juez del

Ante el Sr. Jefe de la Oficina
 En Juzgado de San de Julio d. m. n.
 por causas necesarias siendo las ob-
 y media de la Tercera y cuarta.
 Al demandar los señores Carreras
 con L. E. # 08847507 y en cumplimiento
 de la ordenada por el Sr. Jefe
 del Sr. Jefe de la Oficina de San de Julio
 para que se proceda a la
 del Sr. Jefe de la Oficina de San de Julio
 Fernando Buzo Carreras con L. E. #
 Calle San Antonio 1052 San de Julio
 con el fin de practicar la diligencia
 de los señores y para el
 desahogo de la causa en proceso
 en la delimitación de terrenos...



Exp. - 1132-91
Sect. Sr Amaya

[Handwritten initials and scribbles]

SEÑOR JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA:

PAULINO COENHUA GOMEZ, en los autos seguidos con Celso Bravo, sobre Desahucio, a Ud. digo:

Que en vista de que el Juzgado inexplicablemente y sin ninguna justificacion no ha puesto la sentencia desde el mes de Julio del año pasado que solicite los autos para sentenciar me veo en la necesidad de reiterar a su Despacho se sirva pronunciar el fallo toda vez que estando a la naturaleza de la accion este litigio ya debe estar concluido. Hago presente a Ud. que al reclamar al Sr. Secretario manifiesta que tengo que hablar con Ud. lo cual lo creo innecesario toda vez que la ley obliga a los Jueces a sentenciar dentro de los 10 dias del comparendo y sino lo hace estaria incurriendo en retardo de la administracion de justicia.

Por tanto:
A Ud. oide se sirva acceder a mi peticion

por ser de justicia.

Lima, 06 de Enero de 1992.

[Handwritten signature]

JOSE FLORES VIGORZA
ABOGADO
Reg. C.A.L. 2125
Reg. F.N.C.A. 2762

Exp. 86.-
Sr. Rojas.



Señor Juez de Paz Letrado de Surquillo.
Paulino Coenhua en los autos seguidos con Cesar Flores
Guzman sobre Desahucio a Ud. digo:

Que encontrandose vencido en exceso el termino de prueba,
estando a la naturaleza del proceso vengo a solicitar de su Des-
pacho se sirva pronunciar Sentencia declarando fundada mi demanda
cada vez que el demandado no ha probado de modo alguno que me ha
pagado los arrendamientos por el cuarto que ocupa y si lo ha
hecho a nombre de otra persona nada tiene que ver con los funda-
mentos de la demanda, más aun si se tiene en cuenta que el deman-
dado al contestar la tercera pregunta del interrogatorio admite que
no me ha pagado arrendamiento alguno.-

Por tanto:

A Ud. Señor Juez pido se sirva pronunciar la
correspondiente sentencia, declarando fundada mi demanda por ser
de justicia.-

Lima, 16 de Octubre de 1991.-

FLORES YIGUNA
ABOGADO
C.A.L. 1725
R.N.C.A. 1725



Jhon Ruiz Zegarra, se constituyeron al inmueble ubicado en el Jr. San Agustín 1052 Surquillo, donde ha sido lanzado por mandato judicial del 1er. Juzgado de Paz Letrado Surco-Surquillo, don Rosendo PINGO OVISO, 59 años, Piura, casado, obrero, con I.E. 41979, domiciliado en el Jr. San Agustín Nro. 1071 Surquillo, en la dirección mencionado, se entrevistó con con el propietario del inmueble el Sr. Paulino CERRUJA GONZALEZ, 35 años, Casado, comerciante, Arequipa, sin documentos para salir a la vista, domiciliado en el Jr. San Agustín Nro. 1056-4-Surquillo, el mismo que manifestó que sin ninguna autorización, el inquilino lanzado al inmueble, lo que como consecuencia de lo anterior, se procedió a la ocupación del inmueble, lo que se hizo constar en un acta que se levantó en el momento de la ocupación, como consta en el presente informe.




OF. 10-00142538-31
 JEFECOMANDO HECTOR DELFIN PAZ VALENCIA
 Comandante PNP.

OF. 10-00142538-31
 EDWIN CHONG CAMPANA
 Capitán PNP.

JEFE DE DELEGACION
SURQUILLO

2. DATOS DEL SOLICITANTE:

NOMBRE O RAZON SOCIAL

DOCUMENTO DE IDENTIDAD

DOMICILIO

3. CERTIFICADO O CONTENIDO:

EL CAP. PNP JEFE DE LA SECCION TANTA DE LA DELEGACION DE SURQUILLO QUE SUJETO DE CERTIFICACION QUE, en el Libro de Ocurrencias de Calle, que se lleva en esta Delegacion, existe una cuyo tenor literal es como sigue:

"OCC. Nro. 2501.-FCP(A3R-1101)A horas 13.50 del día 14 JUL 94 el COFR. PNP. Madrazo, ya citado a que se presenta, Paulino CCEMILUA GOMEZ, 35 años, Ayacucho, con cédula N. E. 03347507, domiciliado en San Agustín, 1056-7 Surquillo, manifestando haber sido víctima de agresión, al igual que su esposa SANTIAGA SOLIS CONCHA, 37 años, por parte de un grupo de personas que se dirigen a la casa del Jr. San Agustín, Eje. Anita, San Inés y San Lorenzo Surquillo, desconociendo las numeraciones y generales de ley de los agresores, pero los conoce de vista a todos ellos, hecho ocurrido el día de ayer a horas 17.30 aprór en el interior de la vivienda 1052 del Jr. San Agustín Surquillo, en donde horas antes fue desalojado judicialmente su hijo Paulino Rosendo PIUCC CARO el deponente presenta: croquis en el hombro izquierdo y hematomas en cuero cabelludo, su esposa presenta: croquis con hematomas en la parte superior de la cabeza y MI Nros. 1142 y 1150, citación a la Delegación. JEFE DE DELEGACION. -Fdo. Cmdte. PNP. EDWIN HONG CAMPANA. -ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL. Surquillo, 16 JUL 94"



JEFE DE DELEGACION
SURQUILLO

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature and initials

2.- DATOS DEL SOLICITANTE :

NOMBRE O RAZON SOCIAL _____

DOCUMENTO DE IDENTIDAD _____

DOMICILIO _____

3.- CERTIFICADO CONTENIDO:

EL CAP. PNP. JEFE DE LA SECCION TALTAS DE LA DELEGACION DE SURQUILLO QUE SUSCRIBE CERTIFICA:

Que, en el Libro de Ocurrencia de Calle, que se lleva en esta Delegación, existe una cuyo tenor literal es como sigue:

"OCC. Nro. 2491. GARANTIAS PRESTADAS. A LAS HORAS 17:10 del día 13 JUL 94 el SGT. PNP. Jhon Ruiz, da cuenta que el suscrito en compañía del SGT. PNP. J. García Peña, por orden del Cap. PNP. Chong Ganyapa y a mérito del Ofc. s/n (Exp. 503-94) de fecha 13 JUL 94 nos constituimos al Jr. San Agustín 1072 Surquillo, con la finalidad de prestar el auxilio de la fuerza pública al secretario del 1er. Juzgado de Paz Estrado de Surquillo Surco Sr. Abraham Oswaldo ROSA BARRERA, por el acto de la diligencia de lanzamiento de los autos secuestrados por don Franklin CERRA contra Nicasio PINO CURE, haciéndole su conocimiento que para llevar a cabo la presente diligencia se autorizó al descerrajador que no se encontraba nada en dicho inmueble. Procediendo a sacar los cascos a la vereda, al término de la diligencia se hizo presente la persona que vivía en dicho domicilio, la misma que se hizo a identificaciones y se comprobó que todos sus cascos se encontraban en el mismo lugar quedando al cuidado de sus hijos y de la compañía de sus menores hijas. Lo que se resolvió en consecuencia. JEF. D. DELEGACION. Cap. PNP. Héctor ..."

OP-70-00142538-51

JEFE DE DELEGACION SURQUILLO



LOS EDWIN CHONG CHONG PANA
Capitán PNP.

FOTOCOPIA DE LA DENUNCIA PENAL POR USURPACION DEL INMUEBLE MATERIA DE LA COMPRA

23° Juzgado de Instrucción
Día 10 MAR 1995

Sup. 41-95
DENUNCIA Nº 592494

SEÑOR JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA TERCER JUZGADO PENAL DE LIMA.

WILFREDO URETA TORRES, Fiscal Provincial Adjunto Encargado de la Vigésima Tercera Fiscalía Provincial Penal de Lima, con domicilio legal en el Edificio del Ministerio Público sito en la cuadra cinco de la Av. Abancay, Of. 382; a Usted digo:

Que de conformidad con lo dispuesto por el Art.159, Inc 5ª de la Constitución Política del Estado, en concordancia con los Arts. 119 y 949-2da parte del Decreto Legislativo Nº 052 - Ley Orgánica del Ministerio Público, formulo DENUNCIA PENAL contra:

ROSENDO PINO TORO (No Habido) como presunto autor del delito de USURPACION AGRAVADA en agravio de Paulina Caceres Gomez.

Fundamento de hecho: Del Atestado 017-VII-RP-JOP-AP-08-DS-DEI-SI se desprende que el día 13 de Julio de 1994 en horas de la tarde, horas después de haber sido lanzado el denunciado del inmueble sito en Jr. San Agustín 1052-Surquillo, por orden del primer Juzgado de Paz Letrado de Surquillo, mediante violencia y abusiva

forzaron su entrada a las viviendas para el día 13 de Julio de 1994, punto que destrozaron chapas, nuevamente han despojado al agraviado de la posesión del mismo, hecho constatado por la policía del sector quien además constató que la víctima y su esposa habían sido agredidos por el tumulto de personas, esto acreditado con la contratación policial y certificados médicos legales que obran en autos, lo cual amerita una investigación.

Fundamento de Derecho: El ilícito denunciado se encuentra sancionado por el Art. 204 del C.O.P.

Quedan que se ofrecen: Instructiva del denunciado, sus antecedentes, preventiva del agraviado, una diligencia de inspección ocular y las diligencias que el Juzgado se sirva disponer para un mejor conocimiento de la ley citada.

Por tanto:

Se solicita admitir la presente, aperturar la correspondiente investigación y liquidarla con arreglo a ley.

El denunciante se obliga preventivo de conformidad con lo dispuesto por el Art. 95 inc. 2º del D. Leg. 052, para asegurar el pago de la futura reparación civil.

OTROSI DIGO: En cuanto a los delitos de Lesiones y Daños, advierto que los mismos constituyen Faltas conforme a lo cert

///...
[Firma]

23° Juzgado de Instrucción
 Día 10 MAR 1995
 DENUNCIA Nº 592294
 SEÑOR JUEZ DEL PRIMERO TERCER JUZGADO PENAL DE LIMA.

WILFREDO URETA TORRES, Fiscal Provincial Adjunto, Encargado de la Vigésima Tercera Fiscalía Provincial Penal de Lima, con domicilio legal en el Edificio del Ministerio Público sito en la cuadra cinco de la Av. Abancay, Of. 382; a Usted digo:

Que de conformidad con lo dispuesto por el Art. 159, Inc 5ª de la Constitución Política del Estado, en concordancia con los Arts. 119 y 949-2da parte del Decreto Legislativo Nº 052 - Ley Orgánica del Ministerio Público, formulo DENUNCIA PENAL contra: **ROSENDO PINGO VILCO (No Habido)** como presunto autor del delito de **USURPACION AGRAVADA** en agravio de **Paulina Caceres Gomez**.

Fundamento de hecho: Del Atestado 017-VII-RP-JOP-AP-08-DE-DEI-SI se desprende que el día 13 de Julio de 1994 en horas de la tarde, horas después de haber sido lanzado el denunciado del inmueble sito en Jr. San Agustín 1052-Surquillo, por orden del primer Juzgado de Paz Letrado de Surquillo, mediante violencia y ~~contar con el consentimiento de la víctima~~ por ~~abrir la puerta de la vivienda~~ ~~destruyeron~~ ~~chapas~~, durante que destruyeron chapas, nuevamente han despojado al agraviado de la posesión del mismo, hecho constatado por la policía del sector quien además constató que la víctima y su esposa habían sido agredidos por el tumulto de personas, esto corroborado con la constatación policial y certificados médicos legales que obran en autos, lo cual amerita una investigación.

Fundamento de Derecho: El ilícito denunciado se encuentra sancionado por el **Art. 204 del C.O.P.**

Pruebas que se ofrecen: Instructiva del denunciado, que atestada, preventiva del agraviado, una diligencia de inspección ocular y las diligencias que el Juzgado se sirva disponer para un mejor conocimiento de la investigación.

Por tanto: **Se solicita admitir la presente, y porturar la correspondiente investigación y tramitación con arreglo a ley.** **Se solicita otorgar el cobargo preventivo de conformidad con lo dispuesto por el Art. 95 inc. 2º del D. Leg. 052, para asegurar el pago de la futura reparación civil.**

OTROSI DIGO: En cuanto a los delitos de Lesiones y Daños, advierto que los mismos constituyen faltas conforme a los art.

[Firma]

medicos legales en el caso del primero y por tratarse de
 de chaspas en el caso del segundo, de conformidad con lo
 por el Art.440 inc.5º del C.P. por haber prescrito las
 ARCHIVARSE DEFINITIVAMENTE todo lo actuado.-
 DIGO: Se remite el acta de la referencia y anexa una
 expresa y acompañados en fojas veintinueve.-

Lima 7 de Marzo de 1995.



Wifredo Angel Ureta Torres
 Fiscal Pericial Adjunto
 Fiscalía Provincial Penal de Lima

USMP | FACULTAD DE
 DERECHO
 El Jefe del Departamento de Expedientes
 CERTIFICA:
 que la presente copia fotostática es igual al
 original que se encuentra en el expediente N° 100-0-00000-00000-00000

SEÑOR FISCAL PROVINCIAL PENAL.

PAULINO CCENHUA GOMEZ, con L. E. 08847507, con domicilio real en la calle San Agustín, 1056- int. 4.- Suequillo, y señalando domicilio real en la A. Iquitos 333.- Of. 3.- La Victoria, a Ud. digo:

Que formulo denuncia Penal, por los Delitos

de Usurpacion y Daños, contra ROSENDO PINGO CURO, y contra los que resulten responsables, cuyos hechos son los siguientes:

LOS HECHOS.- Que el día 13 del presente mes y año siendo las 2:30 de la tarde, el personal del Primer Juzgado de Paz Letrado de Surquillo se constituyó en compañía de mi persona al inmueble ubicado en la calle San Agustín 1052- 4.- Surquillo a fin de llevarse adelante la diligencia de lanzamiento ordenado, en el juicio seguido contra el denunciado por Desahucio, habiendose realizado dicha diligencia conforme consta del acta de lanzamiento que acompaño; pero es el caso que despues de unas horas, el denunciado llegó al lugar donde se habia practicado la diligencia de lanzamiento y fue en busca de un sin numero de personas entre ellos delincuentes que viven por dicha zona, y con la concurrencia de ellos rompieron la cerradura nueva que habia colocado despues de que me ministraron la posesion judicial, y como tanto yo como mi señora nos opusimos fuimos brutalmente golpeados a puñadas, con los pies, con armas cortantes y objetos contundentes hasta el extremo de dejarnos casi inconscientes, logrando su proposito de volverme a introducir en el inmueble con todas sus pertenencias.- Hechos que han sido de conocimiento de la Policia por haber constatado la usurpacion y la agresion de que hemos sido victimas.-

TIPIFICACION DEL DELITO.- Los hechos descritos tipifican debidamente los Delitos de Usurpacion y daños en mi propiedad reservandome el derecho de denunciarlos por lesiones una vez que el reconocimiento medico legal sea remitido a la Comisaria o Delegacion.- toda vez que hemos sido maltrados y agredidos brutalmente.- Hechos previstos y penados en los Arts

33
T. 33

CIRCUNSTANCIA AGRAVANTES.- La comision del delito revisa-
re mayor gravedad si se tiene en cuenta que el denunciado
sus familiares y una turba de delincuentes han participa-
do en el ilicitp penal, es decir se trata de una banda de
maleantes que ha hecho un imperio en dicho lugar a quie-
nes no le interesa las ordenes judiciales ni de ninguna
otra autoridad, lo que debera ser sancionado ejemplarmente.-

PRUEBAS DE CARGO.-Presento a su Despacho las siguientes;

- 1.- El Cata de la diligencia de lanzamiento realizado al denunciado en donde se me hamministrado la posesion del inmueble que es de mi propiedad.-
- 2.- Copia del parte Policial instruido con ocasion de que el denunciado rompiendo las cerraduras se volvio a introducir en el inmueble, apoyado por gente incondicional que pemunidos de piedras, palos, armas punzo cortantes y objeto contundentes, pasando sobre nosotros logreron su proposito.-

Por tanto;

Encontrandose debidamente probado el Delito y la responsabilidad del denunciado, pido a Ud. se sirva formalizar mi denuncia ante el Juez Instructor de Turno conforme a ley.-

Lima, 20 Octubre, de 1994.

JOSE FLORES VICUÑA
ABOGADO
Reg. C.A.L. 2123
Reg. F.N.C.A. 3721

[Handwritten Signature]

USMP FACULTAD DE DERECHO
UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN MARCO
El Jefe del Banco de Expedientes
CERTIFICA:
Que la presente copia fotostatica es igual al original.
Lima, 20 de Octubre de 1994

1.6 SINTESIS DE LA AUDIENCIA PUBLICA.

El día 21 de setiembre de 1998, preséntese en local del 26° JUZAGDO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL ,contando con la presencia de las partes y sus abogados defensores el señor juez procedió a dar inicio a las audiencias en los siguientes términos:

SANEAMIENTO PROCESAL.

Al no haberse propuesto excepciones ni defensas previas, se declaró la existencia de una relación jurídica procesal validad entre las partes y saneado el proceso con arreglo de ley.

CONCILIACION.

El juez invito a las partes a que concilien las partes la misma que no tuvo resultados por mantener ambos posiciones encontradas , ante esta situación y tomando en consideración la naturaleza de la pretensión , no es posible propiciar conciliación.

FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS.

- Establecer si el demandado a incurrido en causal de resolución respecto al contrato privado de fecha 25NOV1987 .
- Establecer si el demandante debe indemnizar por incumplimiento de contrato al demandado reconviniendo con la suma de \$ 15,000.00 dólares americanos.

ADMISION DE MEDIOS PROBATORIOS.

Del demandante:

- Se admitieron como medios probatorios los documentos consignados en los numerales 1 a 6 del folio 38 del escrito de demanda.

- En cuanto a la exhibición no habiéndose precisado el documento cuya exhibición se solicita máxime que el propio actor, refiere estar seguro que no tiene en su poder el demandado documento alguno que acredite haber cumplido su obligación se rechaza la exhibición solicitada, toda vez que no se puede exhibir documentos inexistentes.
- Declaración de parte que deberá de prestar el demandado con subjeción al pleno interrogatorio anexo.

Del demandado:

- Se admitieron los medios probatorios de los puntos 2,3 y 6 del escrito de contestación de demanda.
- Se rechaza por impertinente el expediente 610-97 seguido ante el 2° JUZGADO DE PAZ LETRADO DE SURQUILLO sobre desalojo por tener vinculación con los puntos materia de controversia del presente proceso.
- Se admite la declaración de parte que deberá de prestar el demandante con subjeción al interrogatorio anexo.
- Rechaza la declaración de parte de la esposa del demandante, atendiendo a que conforme por lo dispuesto del ART. 213 del código adjetivo las partes pueden pedirse recíprocamente su declaración no teniendo la calidad de demandante la esposa del actor.

DE LA RECONVENCIÓN:

- Se admiten como medios probatorios los documentos consignados en los puntos 1 y 3 del escrito de reconvención.
- Se admiten la declaración de parte del demandante (reconvenido), con subjeción al interrogatorio anexo.

DE LA ABSOLUCIÓN DE LA RECONVENCIÓN:

- Se admiten los mismos documentos anexados a la demanda.
- Se rechaza la exhibición solicitada en el punto dos del rubro medios probatorios del escrito de la absolución de la reconvención , atendiendo a que el oferente no ha cumplido con identificar el documento cuya exhibición se solicita.

- En cuanto a las cuestiones probatorias habiéndose rechazado la exhibición solicitada por demandante (reconvenido), en su escrito de absolución a la reconvenición carece de objeto la oposición formulada.

-

AUDIENCIA DE PRUEBAS

El 19 de Noviembre de 1998 a las 10: 00 a. m ante la sala de audiencias del 26° JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA , contando con la presencia de las partes y sus abogados defensores el señor juez dio inicio a la audiencia de pruebas.

- DECLARACION de parte del demandado JUAN CAMPOS GUERRA absolviendo el interrogatorio contestando las preguntas contenidas en ella, seguidamente hizo la repregunta el abogado del demandante.
- DECLARACION DE PARTE DEL DEMANDANTE PAULINO CCENHUA GOMEZ, quien absolvió el pliego interrogatorio, así como repregunta formulada por el abogado de la contraparte.
- Asimismo el absolvente procedió a contestar las preguntas del pliego interrogatorio presentada con relación a la reconvenición formulada, así como la repregunta formulada por el abogado del reconveniente.

1.6 FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE PRIMER GRADO

17
18
REGION DE LIMA
2017
document
desul

Exp. N° 18959 - 98

DEMANDANTE : PAULINO CCENHUA GOMEZ
DEMANDADO : JUAN CAMPOS GUERRA
MATERIA : RESOLUCION DE CONTRATO
JUEZ : DRA. CELESTINA PADILLA BARBARAN
ESPECIALISTA LEGAL: DR. CARLOS SOLIS VILA .

SENTENCIA

RESOLUCION NUMERO VEINTIUNO

Lima, veinticuatro de marzo del dos mil-

DR. EDUAR ALBERTO CUEVA CASTRO
Oficina del Banco de Expedientes

VISTOS: resulta de autos que por escrito de fojas treinticinco al treintinueve, PAULINO CCENHUA GOMEZ, interpone en vía abreviada, demanda de RESOLUCIÓN DE CONTRATO, la misma que la dirige en contra de JUAN CAMPOS GUERRA, a fin de que se declare resuelto el contrato privado celebrado con fecha veinticinco de noviembre del año de mil novecientos ochentisiete, respecto del inmueble sito en el Jirón San Agustín N° 1052 y 1056 - del distrito de Surquillo. Manifiesta que con fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos ochenta y siete, suscribió contrato de compra de un inmueble de ubicado en el Jirón San Agustín numero mil cincuenta y mil cincuenta y seis Surquillo de propiedad de Julia Grijalva. Que se convino en dicho contrato que pagarían el cincuenta por ciento cada uno y que este además se comprometía a pagar los gastos de dicha compra y según consta del mismo contrato suscrito. Que el demandante tuvo que pagar la totalidad del precio al que estaba obligación el demandado, por cuanto tuvieron problemas para que le hagan el Otorgamiento de Escritura por cuanto los hijos de la propietaria comenzaron hacerle problemas, es así que se vio obligado a iniciar una acción por el delito de Estafa, en donde a raíz de ello se le Otorgo la Escritura a su nombre. Que el demandado posteriormente comprobó que el inmueble se encontraba con muchos problemas, por cuanto habian muchos inquilinos que sacar, motivo por el cual le ofreció al demandante que le entregara la suma de cuatrocientos dólares americanos, habiendolos aceptado, quedando por este motivo excluido el demandado de esta acción. Que el demandado ha iniciado una acción de prueba anticipada para otorgue con contrato escritura publica cuartos que según se alega pertenecen. Que ahora el demandado pretende hacer valer un

PODERADO
DRA. CELESTINA PADILLA BARBARAN
ESPECIALISTA LEGAL

PODERADO

corresponde al Juzgador apreciar el valor de los medios probatorios en forma conjunta y razonada, deben desestimarse las cuestiones probatorias formuladas, máxime que dichos documentos no producen convicción, respecto a los hechos alegados; **NOVENO:** Que, en cuanto a la indemnización reclamada en la demanda, es preciso señalar, que en autos no se aporta medio probatorio idóneo que justifique su pedido, mucho menos se acredita de manera fehaciente los daños alegados, por lo que debe desestimarse dicho extremo de la demanda. Por cuyos fundamentos y teniendo en cuenta que los demás medios probatorios actuados y no glosados, no modifican ni enervan en modo alguno los considerandos expuestos, el Vigésimo Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, administrando Justicia a nombre de la Nación **FALLO:** declarando **FUNDADA** en todos sus extremos la **DEMANDA** planteada a fojas a treinticinco al treintinueve ; **INFUNDADA** la tacha formulada por el demandante a fojas cuarentiséis ; **INFUNDADA** la reconvención; e **IMPROCEDENTE** la pretensión indemnizatoria; en consecuencia: **DECLARO RESUELTO** el contrato privado celebrado entre las partes de fecha veinticinco de noviembre del año de mil novecientos ochentisiete , respecto de inmueble sito en el Jirón San Agustín N° 1052 y 1056 del distrito de Surquillo - provincia y departamento de Lima; con costas y costos, hágase saber .-

219
 Jorato
 Juv

PODER
 D. CELSO DOMÍNGUEZ PADILLA
 JUEFE DEL DISTRITO DE SURQUILLO
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL
 Carlos José Martín Solís Vila
 Especialista Legal (C) Módulo A-13
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

USMP FACULTAD DE DERECHO
 El Jefe del Distrito de Expendientes
 CERTIFICADO
 Que la presente es una fotocopia de la original
 que se encuentra en el expediente N° 1052 y 1056 del Jirón San Agustín de Surquillo a la fecha de la presente.

1.7 FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE SEGUNDO GRADO

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
SALA CIVIL ESPECIALIZADA EN PROCESOS ABREVIADOS Y DE
CONOCIMIENTO

Exp. N° 1877 - 2000

DR. EDUAR ALBERTO CUEVA GASIDO
Oficina del Banco de Expedientes

RESOLUCION

Lima, veintitrés de junio
del dos mil .-

SALA CIVIL
CORTE SUPERIOR DE LIMA
Resolución N.º 733-S
Fecha 28 JUN. 2000

VISTOS; interviniendo como Vocal Ponente la Señorita Lucas Solis; y **CONSIDERANDO: PRIMERO:** Que, la apelación se sustenta en que no se ha meritado el expediente de prueba anticipada, que es falso que el demandante haya pagado la totalidad del precio del bien inmueble ya que por no contar con recursos económicos este llamó para participar con la cuota establecida en el contrato de autos y posteriormente le siguió a sus espaldas una demanda de otorgamiento de escritura actuando unilateralmente y de manera oculta, que su reconvencción se basa en que adquirió mediante contrato parte del inmueble con la intención de ocuparlo, y al no haberle hecho entrega del bien está dejando de percibir renta o los frutos de su inversión; **SEGUNDO:** Que, la pretensión incide en la resolución de contrato de fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y siete amparada en que el demandado no pagó su parte del precio por la compra del bien, habiéndose visto obligado a pagar su totalidad por lo que la escritura pública le fue otorgada sólo al demandante al haber cancelado el precio del inmueble; **TERCERO:** Que, los medios probatorios tiene por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones; **CUARTO:** Que,

13 JUL. 2000

PODER JUDICIAL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

del contrato privado de fojas tres, el demandante y demandado se asociaron para comprar el inmueble sito en el Jirón San Agustín número mil cincuentidós y mil cincuentiséis, del Distrito de Surquillo, distribuido en dos bloques, debiendo corresponderle al demandante el bloque A y al demandado el bloque B, que de la cláusula tercera convinieron en aportar solidariamente la suma de I/. 323,640.00, correspondiéndole al demandante la suma de I/. 164,430.00 y al demandado I/. 159,210.00 que asimismo de la cláusula cuarta el demandado don Juan Campos Guerra facultó al demandante Paulino Coenhua Gómez para que suscribiera cualquier contrato de compra venta del inmueble siempre que tenga naturaleza de "contrato privado" ya que en caso de ser formalizado ante Notario para la escritura pública de compra venta debería concurrir conjuntamente;

QUINTO: Que, de la minuta de fecha treinta de noviembre de mil novecientos ochentisiete inserta en el Testimonio del doce de febrero de mil novecientos noventiuno a fojas doce se acredita que sólo intervino en el contrato de compra venta (el) demandante en calidad de comprador, que este hecho no acredita que fuese el único quien canceló la totalidad del precio, sino que la compra venta fue suscrita sólo por el demandante por que se trataba de un contrato privado conforme a lo estipulado en la cláusula cuarta del contrato cuya resolución se pretende. **SEXTO:** Que, el artículo 1428 del Código Civil, establece que en lo contratos con prestaciones recíprocas, cuando algunas de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento/la resolución del contrato; que conforme lo señala la doctrina la reciprocidad se asienta en una correlación de prestaciones o, en otras palabras, en la conexión de las ventajas y sacrificios que obtienen o están llamadas a lograr las partes contratantes; **SEPTIMO:** Que, del

3 JUL. 2000 PODER JUDICIAL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

contrato cuya resolución se pretende aparece que los contratantes se asociaron para comprar un bien a tercero por consiguiente se encontraron obligados frente a este, quién debía recibir el pago, que tal situación se corrobora de la copia de lo actuado en el proceso de prueba anticipada de reconocimiento y absolución de posiciones de fojas ochentinueve, cuando al absolver la primera pregunta del pliego el demandante afirma que para efectuar la compra del bien hicieron el documento (cuya resolución se pretende) que fue donde la vendedora Julia Grijalva Cabrera a pagar lo que le correspondía, desconociendo si el demandado pagó o no, que tal aseveración resulta contradictoria ya que la celebración del contrato de compra venta se realizó a cinco días después de la celebración del contrato de fojas tres y conforme aparece del contrato de transferencia del inmueble de fecha treinta de noviembre inserta en el testimonio de fojas cuatro a treinta aparece que el precio ascendente a trescientos veintitrés mil seiscientos cuarenta nuevo soles se pagó al contado a la firma de la minuta. **OCTAVO:** Que, la resolución es una sanción para quién incumple con su prestación, que en el presente caso el contrato de veinticinco de noviembre de mil novecientos ochentisiete que corre a fojas tres, contiene una obligación frente a tercero y no a favor del demandante por tanto no se ha acreditado el incumplimiento de la prestación del demandado frente al demandante para que prospere su resolución; **NOVENO:** Que, con respecto a la reconvenición para el pago de una indemnización por dejar de percibir la renta del inmueble no se ha aportado mayores elementos de prueba para su amparo; por estas consideraciones **REVOCARON** la sentencia en el extremo que declara fundada la demanda **REFORMÁNDOLA** declararon improcedente la misma; **CONFIRMARON** en lo demás que contiene, los devolvieron, en los

Imp. defect

13 JUL. 2000

F. DE FIDUCIARIA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE QUITO

seguidos por Paulino Ccenhua Gómez con Juan Campos Guerra sobre
resolución de contrato.-



[Handwritten signature]
LA ROSA GOMEZ DE LA TORRE

[Handwritten signature]
~~GASTANADUI RAMIREZ~~

[Handwritten signature]
LUCAS SOLIS

PODER JUDICIAL
CORTE SUPLENTE DE JUSTICIA DE LA UNIÓN
[Handwritten signature]
Alcino Yaya Rodríguez
Secretario Titular

17 3 JUL 2000

18 JUL 2000

[Handwritten number 2]

1.8 FOTOCOPIA DEL FALLO DE LA CORTE SUPREMA.

CAS. NRO. 2475-2000
LIMA

3/c
DR. EDVAR ALBERTO QUEVA CASTRO
OFICINA DEL PRESIDENTE DEL TRIBUNAL

Lima, treinta de octubre del dos mil...

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

VISTOS: que de lo actuado aparece que don Paulino Ccenhua Gómez ha cumplido con los requisitos formales para la admisión de su recurso de casación, y ATENDIENDO: 1º) Que a fojas doscientos noventa y dos

el demandante acusa dos siguientes agravios: a) interpretación errónea de normas de derecho material contenidas en los artículos mil trescientos cincuenta y uno, mil trescientos sesenta y uno y mil trescientos setenta del Código Civil, los cuales establecen, respectivamente, el concepto del contrato, la vinculación de las partes intervinientes en el mismo y la rescisión, argumentando para ello que la Sala Superior no ha realizado un análisis de la cláusula quinta

del documento presentado por su parte, ni ha considerado el hecho que el demandado no ha probado haber pagado la parte que le correspondía del precio, no existiendo en autos documentos que acredite lo contrario, contraviniendo de ese modo el artículo ciento noventa y seis del Código adjetivo, b) inaplicación del artículo mil cuatrocientos veintiocho del Código Civil el cual establece la resolución por incumplimiento en los contratos con prestaciones recíprocas, señalando que debió aplicarse dicho dispositivo al no haber probado el demandado que cumplió con pagar el monto que le correspondía, y

c) contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso. 2º) Que las denuncias contenidas en los literales a) y b) no resultan viables, por cuanto el recurrente pretende que esta Sala valore nuevamente los hechos y pruebas a fin de llegar a conclusión fáctica distinta a la arribada en las instancias de mérito, lo cual no es posible por ser materia ajena al recurso de casación,

CENTRO DE LA FORTALEZA
DE LA MUNICIPALIDAD DE
SANTA CRUZ DE LA SIERRA

311

3º) Que la causal in procedendo tampoco puede ampararse, por no haber señalado el recurrente que normas procesales se han transgredido ni en que forma le agravian, por tales razones y con la facultad que concede el artículo trescientos noventa y dos del Código adjetivo, declararon IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por don Paulino Gochhua Gomez, en los seguidos con don Juan Campos Guerra sobre resolución de contrato; CONDENARON al recurrente al pago de la multa de tres Unidades de Referencia Procesal, así como al pago de las costas y costos originados en la tramitación del recurso; DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad, y los devolvieron a los interesados en el proceso.

SS
PANTOJA
IBERICO
OVIEDO DE A
CELIS
ALVA

SE PUBLICO CONFORME A LEY

07 NOV 2000

JOSE RANDO TIBURCIO
Secretario (c)
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTESUPREMA

CORTE SUPREMA

Lima, 15 de NOVIEMBRE



Señor Juez del 26° JUZGADO CIVIL DE LIMA

Devuelvo a Ud., en fojas.....

309

En los seguidos por PAULINO GARCERAN GOMEZ

con JUAN CAMPOS GUERRA

sobre RESOLUCION DE CONTRATO

con copia de la resolución expedida por este Supremo Tribunal.

Dios guarde a usted.



JOSE PANDO TIBURCIO
Secretario (e)
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

Exp. N° GAS 2475-2000 Corte Suprema Sala Civil PERMANENTE

Exp. N° 18959-98 26° Juzgado CIVIL

CON RESOLUCIÓN SUPREMA (Fojas 02)

II. JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS.

Se consideran las siguientes jurisprudencias de los últimos diez años, que guardan relación con el presente expediente de investigación:

1. ACCION ESTIMATORIA

“La acción estimatoria tiene por objeto que debe hacer el transferente al adquirente de la reducción del valor del derecho a la propiedad, al uso o a la posesión de un bien por razón de un vicio que afecta este último, por consiguiente, tiene contenido patrimonial que es posible exigir a través de una pretensión de obligación de dar suma de dinero y no a través de una obligación de hacer [...]; [...] la demanda contiene el pago por un vicio oculto a través de la acción estimatoria prevista por el artículo mil quinientos trece del código material [C.C], lo que constituye una típica obligación de dar suma de dinero...”

CAS N°1284-2010 LIMA, (S.C.T). EL PERUANO,30-10-2011, PP 17453-17454.

2. ACCION RESOLUTORIA.

“Tratándose de vicios ocultos, el legislador ha conservado las dos formas de tutela de vicios ocultos que se puedan formular alternativamente: a) la acción redhibitoria y b) la acción quanti minoris. En efecto, en los artículos mil quinientos once y mil quinientos trece del código material [C.C] se ha conservado esta posibilidad de opción, concediendo al adquirente, en caso de descubrimiento oportuno de un vicio oculto de la cosa adquirida, el derecho a elegir entre la acción redhibitoria, destinada a obtener la resolución del contrato, y la acción estimatoria, cuyo objetivo es lograr que se le compense el menor valor que tiene la cosa para la finalidad a la que estaba destinado”.

CAS N° 1284-2011 LIMA(S.C.T) EL PERUANO 30-09-2012 P.P 17742-17743.

“Cuando se transfiere un bien con vicios ocultos, el adquirente puede plantear la acción redhibitoria, que importa la resolución de contrato”

CAS N° 1735-2012- LA LIBERTAD, EL PERUANO, 04 -12-2013 P. 2134.

“El pedido de saneamiento y de reembolso de los gastos hechos en la reparación de la máquina, importa la acción estimatoria, pues al exigirse al vendedor que pague el valor de las reparaciones, se le está planteando la acción de disminución del precio de la cosa, que es lo mismo y por tanto se encuentra sujeta al plazo de caducidad.

CAS N° 1078.2010 APURIMAC, EL PERUANO 18-07-2011 P.1456.

3. OBLIGATORIEDAD CONTRACTUAL. PRESUNCION

Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos, de conformidad con lo establecido en la primera parte del ART.1361 del Código Civil; que presumiéndose la identificación entre la declaración expresada en el contrato y la voluntad común de las partes. En ese sentido, aquella parte alega haber sido inducida a error en forma maliciosa por la otra debe de probarlo, de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del artículo antes mencionado.

EXP: 106-2009- CUSCO. Data 30,000.G.J . ART.1361

4. FORMACION DE LOS CONTRATOS. ITER CONTRACTUAL.

En el proceso de formación del contrato deben distinguirse dos hechos distintos: la conclusión del contrato y su perfeccionamiento. El primero es la consecuencia de las declaraciones de voluntad para formar una declaración conjunta de una voluntad común, o sea, el consentimiento; mientras que el segundo supone la producción de los efectos del contrato, es decir, la creación, regulación, modificación o extinción de una relación jurídica obligacional.

EXP: 451-2010- PIURA. Data 30,000.G.J . ART.1362

5. INTERPRETACION Y EJECUCION DEL CONTRATO. SOMETIMIENTO A LA BUENA FE E INTENCION DE LAS PARTES.

La interpretación y ejecución de los contratos debe de sujetarse en primer término, a lo expresado en ellos y si esto no fuese posible por la discrepancia en la forma del pago del saldo del precio, es necesario someterlo a las reglas de la buena fe y común intención de las partes.

EXP: 384-2011- LIMA. M . LEDESMA P.372 . ART.1362.

La resolución de contrato no debe de afectar los derechos de terceros que hubieren contratado con el incumpliente, siempre que hayan actuado de buena fe , la cual se verá enervada si el que adquiere a sabiendas de que la contraprestación no ha sido cancelada totalmente asume el riesgo de la resolución por incumplimiento.

RES N° 040-2010- ORLC/TR . Data 30,000.G.J . ART.1362.

6. OBLIGATORIEDAD CONTRACTUAL. SIGNIFICADO DE LA PALABRA VINCULUM.

Los contratos vinculan a las partes que los celebran, palabra que deriva del latín VINCULUM que quiere decir atadura, y que es grafico para explicar la fuerza del contrato, que evidentemente obliga a las partes que lo celebran.

CAS N° 416- T- 2010- CONO NORTE EL PERUANO, 11-04-2011. P.652.

7. OBLIGATORIEDAD CONTRACTUAL. INTERPRETACION SISTEMATICA DE LAS CLAUSULAS.

La interpretación las contrato realizada en primer instancia, deriva a su vez en una interpretación errada del acto jurídico en comento, ocasionando que los artículos 1361 y 1362 del Código Civil hayan sido aplicados dentro de un contexto restringido, pues la obligatoriedad de los contratos y de cuanto se haya expresado en ellos, así como la común intención de las partes, solo puede establecerse en virtud a una interpretación sistemática de las cláusulas que integran el acto jurídico en los que se sustenta la pretensión de pago.

CAS N° 12-2010 PIONER JURISPRUDENCIA N° 8 P.7

III. DOCTRINA ACTUAL DE LA MATERIA CONTROVERTIDA. RESCISIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

PREMISA

El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial (obligación) (art. 1351).

El contrato es la manifestación más importante del acto jurídico patrimonial. La satisfacción de nuestras múltiples necesidades, como alimentación, vestido, vivienda, educación, salud, recreación, etcétera, solamente es posible mediante el contrato. En el mundo moderno es imposible nuestra existencia sin contratar.

La rescisión y la resolución son dos formas de ineficacia funcional del contrato. Se rescinde o se resuelve un contrato que existe válidamente.

3.1 RESCISIÓN DEL CONTRATO.

Artículo 1370.- *La rescisión deja sin efecto un contrato por causal existente al momento de celebrarlo.*

CONCEPTO

La rescisión es el acto por el cual, mediante sentencia judicial, se deja sin efecto un contrato válido por causal existente al momento de su celebración.

En términos generales es definida como el remedio que la ley prevé para tutelar la libertad contractual cuando se está en presencia de una situación de aprovechamiento de una de las partes contratantes que determina que la otra asuma obligaciones en condiciones inicuas¹.

SU TRATAMIENTO EN LA LEGISLACIÓN Y DOCTRINA COMPARADAS

¹ Franceschetti, Paolo, *Il contratto*, Edizione Giuridiche Simona, reimpresión, Napoli, 2006, p. 410.

El derogado Código civil peruano de 1936 confundía los conceptos de rescisión y resolución del contrato; ambos términos eran usados indistintamente².

En la doctrina y legislación comparadas los términos rescisión y resolución son intercambiables, se utilizan indistintamente. Para unos, la rescisión, a la que llaman también distracto, mutuo disenso, contrario consenso (*contrarius consensus* o *contrarius dissensus*), es el acuerdo por el que los contratantes extinguen un contrato³ con efectos retroactivos o irretroactivos, pero sin que la retroactividad afecte derechos adquiridos por terceros en el ínterin, como consecuencia del contrato originario; otros admiten la rescisión unilateral, por ejemplo, el contrato de trabajo que puede ser rescindido por voluntad unilateral del trabajador o del patrón. Otro sector de la doctrina considera que lo que se rescinde son ciertos actos anulables⁴. También hay quienes sostienen que la resolución es el género y la rescisión la especie⁵.

Algunos sostienen que la resolución obra retroactivamente y la rescisión suprime para el porvenir las obligaciones de las partes, sin ninguna retroactividad⁶. Esta teoría es seguida por la doctrina y legislación argentina que consideran que la rescisión extingue el contrato para el futuro y la resolución opera con efecto retroactivo. Clasifican a la rescisión en tres especies: 1) la rescisión bilateral que es un contrato mediante el cual se deja sin efecto otro contrato anterior; 2) la rescisión unilateral que supone que las partes han

² Para Castañeda, por la resolución, rescisión o resiliación se deshace el contrato con efectos retroactivos entre las partes, sin perjudicial a los subadquirentes (Castañeda, Jorge Eugenio, *El contrato de compraventa*, Lima, 1970. p. 69 y ss).

³ Por ejemplo, Ghersi dice: "Así como las partes tienen amplitud para darse su propia regulación, es lógico acordarles la facultad de extinguirla voluntariamente. Esta es la nota característica de la rescisión. No depende de hechos posteriores. Los contratantes deciden de mutuo acuerdo poner fin al vínculo contractual (Ghersi, Carlos Alberto, *Contratos civiles y comerciales, Parte general y especial*, t. 1, Astrea, Buenos Aires, 1994, p. 266)

⁴ Código civil del Ecuador: Art. 1735. El plazo para pedir la rescisión dura cuatro años. Este cuadrienio se contará en el caso de violencia, desde el día en que ésta hubiere cesado; y en caso de error o de dolo, desde el día de la celebración del acto o contrato. Cuando la nulidad proviene de una incapacidad legal, se contará el cuadrienio desde el día en que haya cesado esta incapacidad (...).

⁵ Albaladejo, Manuel, *Derecho civil*, t. II, Bosch, Barcelona, 1983, p. 473.

⁶ Mazeaud, Henri, León y Jean, *Lecciones de derecho civil*, trad. de Alcalá-Zamora y Castillo, Parte II, Ejea, Buenos Aires, 1978, p. 355.

convenido autorizar a cualquiera de ellas a dejar sin efecto el contrato, por ejemplo, el contrato celebrado por equis años, en el cual se prevé que quedará renovado automáticamente por otro plazo semejante, si cualquiera de los suscritores del instrumento no hace saber a su co -contratante, dentro de un término convenido, su voluntad en contrario; 3) la rescisión legal cuando la ley autoriza a una de las partes o a ambas a rescindir el contrato⁷.

Todas estas teorías extranjeras son extrañas a nuestro ordenamiento jurídico que distingue claramente entre la rescisión que deja sin efecto el contrato por causal existente al momento de su celebración (art. 1370) y la resolución que deja sin efecto el contrato por causal sobreviniente a su celebración (art. 1371).

3.2 ANULABILIDAD Y RESCISIÓN

Según el Derecho civil peruano, las causales de rescisión, al igual que las de nulidad y anulabilidad, existen en el momento mismo en que se celebra el contrato, pero éste no es inválido sino válido, pudiendo la parte perjudicada solicitar que judicialmente se lo declare ineficaz *ab initio*.

Entre anulabilidad y rescisión existen las semejanzas siguientes:

- 1) Las causales de la anulabilidad y las de la rescisión existen al momento de la celebración del contrato.
- 2) Tanto el contrato anulable como el rescindible producen todos sus efectos *ab initio*, pero dejan de producirlos si judicialmente, el primero es declarado nulo y el segundo, rescindido.
- 3) El ejercicio de la acción para que se declare judicialmente nulo un acto anulable y la acción para que se declare la rescisión de un contrato rescindible, se deja en poder de la persona protegida con las causales de anulabilidad y las de rescisión, con el fin de evitarle un perjuicio.

El contrato anulable y el rescindible son ineficaces desde su celebración por

⁷ Martorel, Ernesto Eduardo, *Tratado de los contratos de empresa*, t. I, Depalma, Buenos Aires, 1993, p. 214

efecto de la sentencia que los declare (arts. 222 y 1372).

No obstante, estas semejanzas, entre la anulabilidad y la rescisión existen las diferencias siguientes:

- 1) Se anula un contrato inválido; se rescinde un contrato válido. El contrato anulable adolece de un defecto existente en el momento mismo de su celebración, defecto que lo invalida. Se rescinde un contrato que existe válidamente, por reunir todos los requisitos de validez y no ser contrario al ordenamiento jurídico.

- 2) La anulabilidad es una sanción impuesta a un contrato inválido por un defecto en su formación, en cambio, la rescisión es un remedio suministrado a un contrato válidamente celebrado, pero que genera un resultado injusto para una de las partes. La rescisión se limita a ser un remedio *in extremis*, suministrado “para evitarle al protegido un perjuicio resultante del juego normal de la ley, pero que se estima especialmente injusto”⁸. La anulabilidad es una forma de ineficacia estructural, en tanto que la rescisión es una ineficacia funcional del contrato. La anulabilidad y la rescisión son dos categorías de ineficacia del contrato, incompatibles entre sí; lo que es rescindible no es a la vez anulable, ni lo anulable es rescindible. Sin embargo, en nuestro ordenamiento civil tenemos el caso singular de la venta de bien ajeno que es rescindible a solicitud del comprador (art. 1539) y nulo a instancia del propietario del bien (art. 219.1).

- 3) La anulabilidad no perjudica los derechos adquiridos (en el tiempo que transcurre entre la celebración del contrato y su declaración judicial de ineficacia) por terceros a título *oneroso* y de buena fe, en cambio, la rescisión no perjudica los derechos adquiridos por terceros de buena fe, sea la adquisición a título *oneroso* o *gratuito*.

⁸ Castro y Bravo, Federico de, *El negocio jurídico*, Editorial Civitas, Madrid, p. 520.

- 4) El contrato anulable se convalida por confirmación, lo que no ocurre con la rescisión por ser el contrato válido.

CASOS DE RESCISIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL

Los únicos casos de rescisión regulados en el Código son:

- 1) La rescisión por lesión que procede cuando en el momento de celebrarse el contrato existe una excesiva desproporción entre las prestaciones, de más de las dos quintas partes, siempre que la desproporción resulte del aprovechamiento por uno de los contratantes de la necesidad apremiante del otro. Si la desproporción es igual o superior a las dos terceras partes se presume el aprovechamiento por el lesionante del estado de necesidad apremiante del lesionado (arts. 1447 y 1448). Para que proceda la acción de rescisión por lesión se requiere: 1) que en el momento de la celebración del contrato exista una excesiva desproporción en las prestaciones; 2) que el lesionado se haya encontrado en estado de necesidad; y 3) que el lesionante, conociendo el estado de necesidad, se haya aprovecha de ella.
- 2) La rescisión por venta de bien ajeno. El contrato se rescinde a solicitud del comprador cuando éste no sabía que el bien no pertenecía al vendedor (arts. 1539 a 1541).
- 3) En la compraventa por extensión o cabida, la rescisión procede cuando entre la extensión o cabida señalada en el Contrato y la extensión o cabida que realmente tiene el bien existe una diferencia, de más o de menos, que supere el 10%. La acción compete únicamente al comprador (art. 1575).

3.3 RESCISIÓN Y MUTUO DISENSO

Para nuestro ordenamiento jurídico civil, la rescisión y el mutuo disenso son dos figuras distintas. La rescisión es el acto por el cual se deja sin efecto un contrato por una causal existente al momento de su celebración, en cambio, el mutuo disenso es el convenio entre las partes para de común acuerdo dejar sin efecto un

contrato celebrado anteriormente, o sea las partes, en ejercicio de su autonomía privada, otorgan un consentimiento contrario al que prestaron antes, dejando sin efecto el contrato que celebraron, siempre que con ello no se perjudique el derecho de terceros⁹.

3.4 RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Artículo 1371.- *La resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración.*

CONCEPTO

La palabra resolución (del latín *resolutio*) significa deshacer, destruir, desatar, disolver, extinguir un contrato.

La resolución deja sin efecto, judicial o extrajudicialmente, un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración que impide que cumpla su finalidad económica.

TITULARES DEL DERECHO DE RESOLVER EL CONTRATO

Solamente el acreedor de la prestación no ejecutada o sus herederos pueden invocar, judicial o extrajudicialmente, la resolución del contrato. El deudor de la prestación no ejecutada no tiene la facultad de resolver el contrato; no puede valerse de la inejecución de su propia prestación para escapar de su palabra empeñada resolviendo el contrato.

También los acreedores del titular de la acción resolutoria pueden invocar la resolución del contrato a través de la acción subrogatoria (arts. 1219.4, 1260.3, 1889).

CASOS DE RESOLUCIÓN

El hecho sobreviniente que constituye el presupuesto para la resolución del contrato puede ser imputable a la otra parte (ej., el incumplimiento) o puede ser

⁹ Art. 1313. Por el mutuo disenso las partes las partes que han celebrado un acto jurídico acuerdan dejarlo sin efecto. Si perjudica el derecho de terceros se tiene por no efectuado.

extraña a la voluntad de ambas (caso fortuito o fuerza mayor); puede tener un origen legal (ej., la resolución por incumplimiento) o convencional (el mutuo disenso).

La relevancia de la incidencia del hecho sobreviviente sobre los efectos del contrato unifica todas las hipótesis de resolución y justifica la unidad de la terminología, pero la diferencia de presupuestos obliga a tratar separadamente cada una de las figuras de resolución reguladas por el ordenamiento jurídico civil: resolución por incumplimiento, por imposibilidad sobrevenida y por sobrevenida excesiva onerosidad.

Existen otros casos especiales de resolución dispuestos por ley o por pacto. Por ejemplo, en la compraventa de bienes muebles no entregados al comprador, si éste no paga el precio u otorga la garantía ofrecida, el vendedor puede disponer del bien, quedando el contrato resuelto de pleno derecho (art. 1564); el pacto de retroventa por el que el vendedor adquiere el derecho de resolver unilateralmente el contrato, sin necesidad de decisión judicial (art.1586); si la compraventa se hace sobre muestra, el comprador tiene derecho a la resolución del contrato si la calidad del bien no es conforme a la muestra o a la conocida en el comercio (art. 1573).

3.5 RESOLUCIÓN, RESCISIÓN, NULIDAD Y ANULABILIDAD DEL CONTRATO

La resolución, al igual que la nulidad y anulabilidad, extingue el contrato. Pero la nulidad y anulabilidad son modos de ineficacia originaria, estructural, depende de la invalidez del contrato, mientras que la resolución es una ineficacia subsiguiente, funcional, proviene de un hecho posterior a la celebración del contrato, o sea una vez celebrado el contrato produce todos sus efectos, pero si durante el desarrollo de su ejecución aparece una causal de resolución, el contrato válido se disuelve. Así sucede, por ejemplo, cuando en los contratos con prestaciones recíprocas alguna de las partes falta al cumplimiento de su

prestación (art. 1428), o la prestación a cargo de una de ellas deviene en imposible (art. 1431 y ss.), o si en los contratos conmutativos de ejecución continuada, periódica o diferida, la prestación a cargo de una de las partes deviene en excesivamente onerosa por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles (art. 1440).

Se anula un contrato inválido; se resuelve un contrato válido.

El contrato una vez celebrado válidamente produce sus efectos normales, pero con la especial característica de que las consecuencias, las relaciones jurídicas, no tienen un cariz definitivo sino provisorio¹⁰, en cuanto la consolidación indisoluble de las mismas depende de la no aparición de una causal de resolución que ponga fin al contrato por su mera ocurrencia (ej., cuando la prestación deviene imposible, arts. 1431 a 1434) o por autoridad de las partes (ej., la resolución por requerimiento, art. 1429) o por decisión judicial (ej., art. 1428).

Se tiene el derecho de anular o rescindir un contrato por causal existente en el momento mismo de su celebración, en cambio, el derecho de resolver el contrato se adquiere por circunstancias que nacen con posterioridad a su celebración.

Tanto la rescisión como la resolución son dos modos de extinción de un contrato válido, pero la rescisión opera por causas existentes al momento de la celebración y la resolución por causas posteriores a la celebración del contrato.

La rescisión se declara judicialmente; la resolución puede ser judicial o extrajudicial.

La anulabilidad, como la rescisión y la resolución del contrato tienen efectos retroactivos al momento de su celebración¹¹, salvo que la naturaleza del contrato no lo permita como sucede con los contratos de ejecución continuada en los que

¹⁰ Mosset Iturraspe, Jorge, *Contratos*, Ediar, Buenos Aires, 1981, p. 329.

¹¹ Aunque el art. 1372 disponga que los efectos de la sentencia que declara la resolución se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva. En la realidad sucede todo lo contrario, por ejemplo, si se resuelve un contrato de compraventa, el comprador devuelve el bien al vendedor y éste devuelve a aquél, el precio o la parte del precio recibido, o sea las cosas vuelven al estado en que se encontraban al momento inmediatamente anterior al de su celebración.

no es posible destruir los efectos ya producidos

3.6 RESOLUCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS

Los arts. 1370 y 1371 confieren a las expresiones rescisión y resolución significados muy precisos: La *rescisión* es por causal existente al momento de la celebración del contrato, y la *resolución* es por causal sobreviniente a la celebración. No obstante, en el art. 1511 contradice lo dispuesto en los arts. 1370 y 1371 al establecer que el adquirente puede pedir, en razón del saneamiento por vicios ocultos o redhibitorios (existentes al momento de la celebración) a que está obligado el transferente, la resolución del contrato, situación que pasamos a esclarecer.

Se conoce como vicios ocultos, llamados también redhibitorios, a los defectos ocultos que tiene el bien que se transfiere en propiedad, posesión o uso, vicios existentes al momento de la transferencia¹², que, sin causar la pérdida, disminuyen la utilidad o hacen inútil el bien para el fin para el cual está destinado. Por razón del saneamiento por vicios ocultos, el adquirente puede optar por la acción redhibitoria o por pedir que se le pague lo que el bien vale de menos (acción *cuanti minoris*) (arts. 1511 y 1513). Si para tener derecho a cualquiera de estas dos acciones, los vicios deben existir en el momento mismo de la celebración del contrato con el que se realiza la transferencia (art. 1503), entonces la acción redhibitoria debería ser rescisoria.

Sin embargo, en la doctrina se discute si la redhibitoria es rescisoria o resolutoria. De La Puente y Lavalle¹³ cita a Pothier, Laurente, Baudry-Lacantinerie y Saignat, Lafaille, Rezzónico, como autores que consideran que la

¹² Art. 1503. El transferente está obligado al saneamiento por los vicios ocultos existentes al momento de la transferencia.

¹³ De la Puente y Lavalle, Manuel, *Estudios sobre el contrato privado*, t. II, Cultural Cuzco S.A., Lima, 1983, pp. 469-470.

acción redhibitoria es una acción de rescisión que da como inexistente el contrato con efectos retroactivos. De otro lado cita a Colin y Capitant, Planiol y Ripert, Borda, Messineo, López de Zavalía, como autores que opinan que la acción redhibitoria es una acción de resolución que extingue el contrato a partir del momento en que es resuelto, reconociéndose su validez en el *interin*. De La Puente afirma que se identifica plenamente con esta segunda posición, por entender “que la naturaleza de la acción redhibitoria es que el adquirente debe estar en aptitud de hacer que el enajenante retome la adquisición de la cosa, sin desconocer por ello que el adquirente la haya tomado en el lapso comprendido entre la adquisición y la resolución (...) si bien la acción redhibitoria tiene su fundamento en la existencia de vicios al momento de efectuarse la adquisición, esa acción la plantea el adquirente en su condición de tal, es decir invocando el derecho que le da el haber adquirido la cosa, y ello sólo se justifica si se reconoce que la transferencia se ha producido”.

Por su parte, Arias Schreiber¹⁴ opina que como el vicio oculto tiene que existir antes o coetáneamente con el contrato y no con posterioridad, debió considerarse como una causal de rescisión y no de resolución.

Si los vicios redhibitorios deben existir en el momento mismo de la celebración del contrato y considerando que por la naturaleza de las cosas, tanto la rescisión como la resolución tienen efectos retroactivos entre las partes (a pesar de que el art. 1372 establezca que la resolución tiene efectos retroactivos al momento de la celebración del contrato) y no afectan ni perjudican a terceros adquirentes de buena fe, tales vicios redhibitorios deben ser causa de rescisión y no de resolución del contrato. Sin embargo, por mandato de la ley, y mientras ésta no se modifique, los vicios redhibitorios son causas de resolución del contrato.

3.7 SE RESUELVE EL CONTRATO O LA OBLIGACIÓN?

En nuestro medio se ha difundido la doctrina que considera que una vez celebrado, el contrato se extingue quedando solamente la obligación creada,

¹⁴ Arias Schreiber, Max, ob. cit., p. 315.

razón por la que no se resuelve el contrato, sino la relación obligatoria.

No compartimos esta teoría, porque, como dice Carlos Cossío, todo objeto cultural, el contrato lo es, consiste en la unidad de un substrato material y de un sentido espiritual, es decir, en los objetos culturales existen dos elementos: un substrato o soporte material, por ejemplo: un lienzo, un papel, una piedra, un metal, un trozo de madera, en los que se encarna un sentido espiritual valioso, de cuya existencia nos damos cuenta cuando advertimos que es bueno o malo, verdadero o falso, justo o injusto, bello o feo, válido o inválido, etc. El soporte de la conducta humana es el propio ser humano¹⁵. Desde esta perspectiva, no resulta razonable decir que celebrado el contrato éste se extingue quedando solamente la obligación creada, porque es como afirmar que, publicada la ley, ésta se extingue quedando solamente la norma jurídica creada, o que, creada una costumbre por unos sujetos mediante el ejercicio reiterado de ciertos actos, los sujetos se extinguen quedando solamente la costumbre.

El contrato y la obligación que crea, la ley y la norma jurídica que ella contiene, los sujetos y la costumbre que practican, constituyen una sola unidad de substrato y sentido, de continente y contenido inescindibles.

Admitir que el contrato se extingue tan luego que es celebrado, quedando solamente la obligación que crea, permitiría que, en un proceso judicial sobre cumplimiento o resolución de contrato, al juez que ordena la exhibición del contrato se le conteste con el absurdo: que no puede exigir la exhibición de algo que se ha extinguido, pues lo único que queda es la obligación cuyo cumplimiento o resolución se exige.

Es más razonable la opinión de Betti¹⁶ cuando sostiene que la resolución

¹⁵ De La Puente, expresa: “El contrato, como declaración de voluntad, deja de existir una vez que cumple su cometido de crear una relación obligatoria y que es esta relación lo que constituye la ley del contrato y tiene por contenido jurídico todos los derechos y todos los deberes nacidos por efecto del contrato. Por ello, lo que se resuelve por razón del incumplimiento por una de las partes de la prestación que le corresponde es esa relación obligatoria que tiene (De La Puente y la Valle, Manuel, Estudios del contrato privado, t. I, Cultural Cuzco, Lima, 1983, p. 519). Arias Scchreiber Pezet, Max, ob. cit., p. 180.

¹⁶ Ver, Torres Vásquez, Aníbal, *Introducción al Derecho, Teoría general del Derecho*, Tercera edición, Idemsa, Lima, 2006, pp. 8-9. Betti, Emilio, *Teoría general de las obligaciones*, t. II, trad. de José Luís de los Mozos, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1970, p. 333.

como medio de defensa destinado a tutelar la condición de respectiva paridad entre las partes “se dirige no contra el negocio, sino contra la relación contractual a que dio vida”, lo que es muy distinto a afirmar que, celebrado el contrato, éste se extingue quedando solamente la obligación.

El contrato y la obligación que crea constituyen una sola unidad de continente (el contrato) y contenido (la obligación). Se resuelve el contrato y con él la obligación que crea; con la resolución del contrato, los sujetos quedan desligados de la obligación.

EFFECTOS DE LA RESCISIÓN Y DE LA RESOLUCIÓN

Artículo 1372.- La rescisión se declara judicialmente, pero los efectos de la sentencia se retrotraen al momento de la celebración del contrato.

La resolución se invoca judicial o extrajudicialmente. En ambos casos, los efectos de la sentencia se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva.

Por razón de la resolución, las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraran al momento indicado en el párrafo anterior, y si ello no fuera posible deben reembolsarse en dinero el valor que tenían en dicho momento.

En los casos previstos en los dos primeros párrafos de este Artículo, cabe pacto en contrario. No se perjudican los derechos adquiridos de buena fe¹⁷.

RETROACTIVIDAD DE LOS EFECTOS

¹⁷ Texto modificado por el D. Leg. N° 768. El texto original decía: «La rescisión de un contrato tiene efecto desde el momento de su celebración, en tanto que la resolución no opera retroactivamente, salvo disposición o pacto en contrario.

En ningún caso se perjudica los derechos de terceros adquiridos de buena fe».

El art. 1204 del Código argentino prescribe que “en los contratos en que se hubiese cumplido parte de las prestaciones, las que se hayan cumplido quedarán firmes y producirán, en cuanto a ellas, los efectos correspondientes

La rescisión del contrato se declara judicialmente con efectos retroactivos al momento de su celebración, esto es, *ex tunc*.

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

Como veremos más adelante, la resolución de los contratos de ejecución continuada tiene efectos para el futuro (*ex nunc*), no se proyecta hacía el pasado.

La rescisión y la resolución extinguen el contrato y las obligaciones nacidas de él, pero hay que distinguir los efectos que producen entre las partes contratantes y los efectos frente a terceros.

EFFECTOS ENTRE LAS PARTES

- 1) Efectos liberatorios. Si las prestaciones todavía no se han ejecutado, los contratantes se liberan de ejecutarlas;
- 2) Efecto restitutorio. Si las prestaciones se han ejecutado, las partes deben restituirse recíprocamente lo que se han pagado, volviendo las cosas al estado en que se encontraban al momento de celebrarse el contrato, salvo que la naturaleza de la prestación o el pacto en contrario no lo permitan. Si una de las partes pretende la restitución sin haber cumplido con su obligación restitutoria, la otra puede oponer la *exceptio non adimpleti contractus*;
- 3) Efecto resarcitorio. En el caso de la resolución la ley dispone (art. 1428,

1429, 1432) que el deudor que ha faltado al cumplimiento de su prestación o por cuya culpa la prestación deviene en imposible, debe resarcir los daños irrogados al acreedor. No existe igual regla para la rescisión, sin embargo, ello no significa que si uno de los contratantes causa daño a otro no esté obligado a indemnizar, pues el principio es que todo el que causa daño a otro está en la obligación de indemnizar.

EFFECTOS CON RELACIÓN A TERCEROS

Frente a terceros, la rescisión y la resolución del contrato no afecta los derechos adquiridos por terceros de buena fe, sea su adquisición a título oneroso o gratuito.

Los contratos nulos y los anulables declarados nulos son *ineficaces* entre las partes y frente a terceros adquirentes a título gratuito o a terceros adquirentes a título oneroso y de mala fe, pero son *eficaces* frente a terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe. En cambio, el contrato resuelto es *ineficaz* entre las partes y frente a terceros adquirentes de mala fe, pero son eficaces frente a terceros de buena fe, independientemente de que su adquisición sea a título oneroso o a título gratuito. La buena fe del tercero paraliza los efectos de la resolución.

EFFECTO DE LA RESOLUCION DEL CONTRATO DE EJECUCION INSTANTANEA

La naturaleza de las cosas, regida por las leyes de la causalidad, las mismas que no pueden ser modificadas por las leyes del deber ser (como es la norma jurídica), determina que la resolución actúe con efectos retroactivos, *ex tunc*, entre las partes, salvo el caso de los contratos de ejecución continuada o tracto sucesivo, en los cuales los efectos de la disolución del contrato por rescisión o por resolución no se extienden a las prestaciones ya ejecutadas. El pacto en contrario a la retroactividad sólo opera en caso que la naturaleza de las cosas lo permita.

Es la naturaleza de las cosas (del ser) la que determina que la resolución del contrato de ejecución instantánea sea retroactiva, *ex tunc*; y que la resolución del

contrato de ejecución continuada, en los que parte de las prestaciones ya han sido realizadas, rija para el futuro, *ex nunc*, es decir, las prestaciones ejecutadas quedan firmes por no ser posible su destrucción; es imposible físicamente su restitución.

Son contratos de *ejecución instantánea* aquellos en los que es posible que las prestaciones se ejecuten en un solo momento, ya sea inmediatamente a la celebración como en la compraventa al contado (contrato de *ejecución inmediata*), o que se difiera la ejecución de la prestación, de una de las partes o de ambas, para un momento ulterior, por ejemplo se fija un plazo para la entrega del bien vendido o para el pago del precio (contrato de *ejecución diferida*), o que la ejecución de la prestación se divida en partes o cuotas como en la compraventa a plazos (contrato de *ejecución escalonada*). No porque se difiere o divide la ejecución de las prestaciones, el contrato de *ejecución instantánea* se convierte en uno de *ejecución o tracto sucesivo*, como algunos creen¹⁸. En el contrato de tracto sucesivo no es posible que la prestación de una de las partes o de ambas se ejecute en solo momento, sino que necesariamente debe ejecutarse durante un cierto tiempo, determinado o determinable; el contrato de tracto sucesivo es de duración porque dura la ejecución de la prestación, por ejemplo, el trabajador desarrolla su actividad material o intelectual objeto de su prestación no instantáneamente, pues es imposible, sino durante un cierto tiempo; el arrendador cede el uso del bien al arrendatario por un cierto plazo, ejecuta su prestación manteniendo al arrendatario en el uso del bien por todo el plazo que se ha convenido, pues no sería contrato de arrendamiento, ni ningún otro contrato de cesión del uso de un bien, aquél por el cual el arrendador entrega el bien al arrendatario y éste inmediatamente deba devolverlo.

¹⁸ Ospina, refiriéndose a la resolución del contrato de compraventa dice que “la afirmación dogmática de la doctrina tradicional, conforme a la cual el referido contrato es siempre de ejecución instantánea, porque ella equivale a negar, contra la evidencia, que en los casos en que se hayan pactado varios plazos sucesivos para la entrega de la cosa vendida o para el pago del precio, el contrato entra a formar parte de la categoría de los de ejecución sucesiva” (Ospina Pérez, Guillermo, *Los contratos de ejecución instantánea y de ejecución sucesiva*, Rv. Universitas de la Pontificia Universidad Javeriana, N° 18, Bogotá, Junio, 1960, p. 104, Cit. de Arias Schreiber Pezet, Max, Exegesis del Código civil peruano de 1984, t. I, Gaceta Jurídica, Lima, 2006, p. 100).

En contratos de *ejecución instantánea*, por ser posible la destrucción retroactiva de los efectos producidos, o sea es posible que las partes se restituyan las prestaciones ya ejecutadas, la consecuencia natural de la resolución es su retroactividad al momento de su celebración. Por ejemplo, si un contrato de compraventa a plazos se resuelve por falta de pago del precio, el comprador devuelve el bien al vendedor y éste devuelve al comprador la parte del precio recibido, teniendo derecho a una compensación por el uso del bien y a la indemnización de daños, salvo pacto en contrario (art. 1563). La verdad es una, la resolución tiene efectos retroactivos entre las partes, salvo los ya cumplidos en los contratos de ejecución continuada, los que quedan firmes; consiguientemente no es cierto que los efectos de la sentencia de resolución se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva como dispone el art. 1372.

Una norma que se corresponde con la realidad es la contenida en el art. 1458 del Código civil italiano que establece: “La resolución del contrato por incumplimiento tiene efecto retroactivo entre las partes, salvo el caso de contratos de ejecución continuada o periódica, respecto de los cuales el efecto de la resolución no se extiende a las prestaciones ya efectuadas. La resolución, aunque se hubiese pactado expresamente, no perjudica los derechos adquiridos por los terceros, salvo los efectos de la transcripción de la demanda de resolución”.

EFFECTOS DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE EJECUCIÓN CONTINUADA

A diferencia de los contratos de ejecución instantánea, resuelto un contrato de *ejecución continuada o tracto sucesivo* no es posible destruir las prestaciones ejecutadas, en otros términos, físicamente es imposible que el acreedor devuelva la prestación o prestaciones continuadas ejecutadas por el deudor. Por ejemplo, si se resuelve un contrato de arrendamiento, las partes no se pueden restituir las prestaciones ejecutadas, por ser imposible que el arrendatario devuelva el uso que hizo del bien que recibió del arrendador, por todo el tiempo que lo poseyó; el beneficio obtenido por el arrendatario durante el tiempo que uso el bien no puede borrarse, en otros términos, el tiempo que el arrendatario permaneció en el

uso del bien no se puede destruir. La resolución de los contratos de tracto sucesivo surte efectos para el porvenir, *ex nunc*, es decir, sólo para el futuro, no se proyecta hacia el pasado, la naturaleza de estos contratos no permite borrar la prestación ejecutada.

En los contratos de tracto sucesivo, continuado, con prestaciones recíprocas (arrendamiento, contrato de trabajo), por la interdependencia de las prestaciones, basta que no sea posible destruir la prestación a cargo de una sola de las partes para que opere la *irretroactividad*.

Por su naturaleza, la resolución de los contratos de ejecución instantánea es retroactiva, *ex tunc*, los efectos producidos se destruyen, y la resolución de los contratos de tracto sucesivo es irretroactiva, *ex nunc*, los efectos producidos quedan incólumes¹⁹.

3.8 RESILIACIÓN Y RESOLUCIÓN

Una vez perfeccionado el contrato es imposible jurídicamente que una de las partes se pueda desvincular con su sola declaración de voluntad, debido a que únicamente un *mutuus dissensus* puede deshacer lo que ha sido hecho por un *mutuus consensus*, salvo que la ley o el pacto lo permitan. Por ejemplo, en el caso de la cláusula resolutoria expresa por la que se conviene que el contrato se resuelve cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, la resolución se produce con la sola comunicación de la parte interesada a la otra haciéndole saber que quiere valerse de dicha cláusula (art. 1430). El derecho de resolver unilateralmente el contrato es calificado por la doctrina francesa como

¹⁹ Comentando el Código civil chileno, López Santa María dice: “El efecto de la resolución, acogida por sentencia judicial firme, es la *desaparición retroactiva* del contrato. Lo mismo ocurre cuando se pronuncia judicialmente la nulidad del contrato (artículos 1687 y 1689 del Código Civil): es como si el contrato nunca hubiese existido. De modo que, si una de las partes había ya ejecutado su obligación, procede devolverle lo pagado (...) Pero si la resolución, que pasa a llamarse en este caso *terminación* afecta a un contrato de tracto sucesivo, no hay efecto retroactivo, operando la resolución únicamente para el futuro” (López Santa María, Jorge, *Los contratos, parte general*, Editorial Jurídica de Chile, 1986, p. 423).

derecho de *resiliación*²⁰. Para esta teoría, la resiliación pone fin al contrato solamente para el futuro, esto es, sin retroactividad, en cambio la *resolución* actúa retroactivamente y es un mecanismo propio de los contratos sinalagmáticos.

Los efectos de la resolución son los mismos de la nulidad. “Independientemente de la facultad de resiliación en los contratos de ejecución sucesiva y de la resolución de los contratos sinalagmáticos (en el Derecho peruano se les denomina contratos con prestaciones recíprocas), el propio contrato y a veces la ley pueden conferir a una de las partes el derecho de retractarse una vez que se ha celebrado”²¹. En el Derecho patrio no existe la distinción entre resiliación y resolución.

IV. SINTESIS ANALITICA DEL TRAMITE PROCESAL

LA DEMANDA

La demanda fue interpuesta el 26MAY1998 por PAULINO CCENCHUA GOMEZ ante el 26° JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA, sobre resolución de contrato, contra JUAN CAMPOS GUERRA, peticionando se declare sin efecto legal el contrato privado suscrito el 25NOV1987.

El demandante sustenta su pretensión en los siguientes fundamentos de hecho:

Refiere con fecha 25NOV1987 suscribió un contrato privado para comprar del inmueble ubicado en JR. SAN AGUSTIN 1052 Y 1056- SURQUILLO conviniéndose que el precio total de dicho inmueble sería pagado por ambos con un 50% cada uno y además se comprometió a pagar los gastos y tributos según consta de la cláusula cuarta de dicho contrato.

El demandado incumpliendo con esta obligación no pago ni parte del precio del inmueble habiéndome visto obligado a apagar la totalidad, pues la vendedora se negaba a otorgarme la escritura pública, iniciándole un proceso ante el 11° JUZGADO CIVIL DELIMA, al oponerse los hijos formule denuncia penal por estafa,

²⁰ En la doctrina chilena se denomina *resiliación* al mutuo disenso que es el acuerdo por el cual las partes dejan sin efecto un contrato (Lopez Santa María, Jorge, Los contratos, Parte general, Editorial Jurídica de Chile, 1986, pp. 233-234).

²¹ Larroumet, Christian, *Teoría general del contrato*, trad. de Jorge Guerrero, t. II, Bogotá, Temis, 1993, p.5

consiguiendo que el juzgado declare Fundada mi demanda y se me otorgue la escritura peticionada, el hoy demandado no se apersono al proceso , no abono los pagos de abogado, tasas judiciales, no intervino en la compra ni figura compra en la escritura; quien al comprobar que el inmueble estaba ocupado por inquilinos de la anterior propietaria manifestó que dejaba el contrato nulo y le devolviera según él la suma de \$ 400,00 dólares invertidos, entregándole dicha suma y que para mí ya había sido excluido por su propia voluntad.

Después de cuatro años de juicios se me otorgo por el juzgado mi título de propiedad para luego iniciar acciones judiciales de desalojo a los inquilinos los que duraron más de 6 años, hasta que conseguí la desocupación de todos ellos, gastando en el pago de abogado y tasas judiciales \$ 25,000.00 dólares; el demandado aprovechando que el predio esta saneado inicio un proceso de prueba anticipada, lo cual no es aceptable al no haber cumplido con el pago del total de su 50 % de la deuda contraída, habiendo a la fecha transcurrido 11 años desde que se celebró el contrato, estando acreditado el incumplimiento de las cláusulas de contrato, quien está actuando dolosamente y de mala fe , pretendiendo hacer valer un documento que ha quedado resuelto.

El actor ampara la demanda en los siguientes fundamentos jurídicos en el Código Civil en el ART. 1361, 1362, 1371 y otros pertinentes del mencionado código sustantivo.

Asimismo el actor presenta los medios probatorios descritos en la síntesis de la demanda , punto I del presente resumen de los cuales se resalta el contrato privado de fecha 25NOV1987, la escritura pública de compra y venta del inmueble que le otorgara el juzgado.

Teniendo en consideración que el petitorio de la demanda se encuentra orientado a que se declare la resolución de un contrato privado suscrito el 25 de Noviembre del 1987 , habiéndose presentado la demanda con fecha 26MAY1998 , esta se encontraba en los alcances del plazo de prescripción, contemplados en el ART.2001 del Código Civil que prevé que prescribe salvo disposición diversa de la ley a los 10 años, la acción personal , la acción real, la que nace de una ejecutoria y la de nulidad de un acto

jurídico, asimismo en el ítem correspondiente a medios probatorios no hace mención a que los ofrece; además menciona la exhibición que hará el demandado de algún documento que acredita haber cumplido con su obligación, y el mismo asevera que no lo tiene, lo cual considera que no lo tiene en exhibición, conforme al autoadmisorio emitido por el juez en lo civil la demanda cumplió con los presupuestos procesales , previstos en el ART. 130, 131, 133, 424, 425 del CPC.

CONTESTACION DE LA DEMANDA.

El demandado JUAN CAMPOS GUERRA con fecha 15JUN1998, plantea recurso de tacha contra las instrumentales consistentes en declaración jurada de autoevaluó ante la Municipalidad de Surquillo , escritura pública de comprar y venta de inmueble celebrado ante la Notaria AURELIO DIAZ RODRIGUEZ, figurando como único titular con su esposa SANTIAGA SOLIS CONCHA, al haberse prescindido que JUAN CAMPOS GUERRA es copropietario del bien inmueble en referencia en mérito del contrato privado de fecha 25NOV1987, que ya ha sido reconocido por el demandante ante el 29° JUZGADO CIVIL DE LIMA en un proceso de prueba anticipada; en el extremo de la escritura pública de compra y venta es cuestionable por no haberlo hecho participar en dicho instrumento y acto en mérito al contrato privado antes citado.

La tacha fue observada por no adjuntar documentos de identidad mediante resolución N°2 subsanándose mediante resolución N° 3 de fecha 24JUN1998 , corriéndose traslado de la tacha al cumplirse con los requisitos de admisibilidad.

El 24JUN1998 el demandado JUAN CAMPOS GUERRA absuelve la demanda y plantea reconvencción la misma que es declarada inadmisibile otorgándose un plazo de 3 días para su subsanación al no precisar el monto de la indemnización solicitada señalando petitorios de la reconvencción exponiendo fundamentos de hecho que tiene que ver con la contestación así como no señala los fundamentos de hecho en las que ampara su contestación de demanda.

Con fecha 08JUL1998, el demandado JUAN CAMPOS GUERRA subsana la omisión a la absolución de demanda y demanda reconvenicional de indemnización, interpuesta por PAULINO CCENHUA GOMEZ sobre resolución de contrato, dentro del término de ley a la amparo de lo dispuesto en el ART. 1351, 1354, 1361 del Código Civil, negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, asimismo plantea reconvenición peticionando indemnización por incumplimiento de contrato y lucro cesante por la suma de \$ 15,000.00 dólares americanos y accesoriamente desalojo por ocupante precario.

El emplazado peticiona que la demanda interpuesta por PAULINO CCENHUA GOMEZ se declare INFUNDADA en mérito de las siguientes consideraciones de hecho y derecho.

El recurrente contradice la demanda indicando que con fecha 25NOV1987 celebraron un contrato privado con el hoy demandante para la compra de un bien inmueble que se encontraba ubicado en el Jr. San Agustín N°1052 Y 1056 – SURQUILLO , correspondiéndole el 50 % de la propiedad interiores 4, 5 y 7 “ A” del block B Surquillo ,documento del cual tenía pleno conocimiento , accediendo a dicha compra en razón de ser familiar y paisano del recurrente, encontrándose ambas partes de acuerdo en la compra de dicho bien en participación.

Al suscribir dicho contrato privado ambos tenían el dinero pactado haciendo el pago a la propietaria doña JULIA GRIJALVA CABRERA y DOÑA OLGA CHAVEZ GRIJALVA, entregándole la suma de I/ 323, 640.00 Intis, suma que las propietarias recibieron a su entera satisfacción, facultando a PAULINO CCENHUA GOMEZ, para que pueda suscribir documento de compra y venta convirtiéndose en tenedor de la minuta, exigiéndole que se otorgue escritura pública, exigiendo las expropietarias mediante el proceso de reconocimiento de prueba anticipado no contencioso, al cual concurrieron las vendedoras sin ninguna oposición reconociendo su firma y contenido en dicho instrumento, para luego con fecha 28MAR1989 plantear demanda de otorgamiento de escritura ante el 11° JUZGADO CIVIL DE LIMA, las expropietarias no se apersonaron al proceso, otorgándose la escritura pública en rebeldía.

Es falso el planteamiento en el extremo que mi parte no pago el precio del bien, cuando contrariamente afirma en la diligencia de audiencia única de prueba anticipada donde afirma que yo he cancelado la suma de \$ 400.00 Dólares , siendo falso este planteamiento interponiendo la presente demanda con la finalidad de apoderarse de la totalidad del inmueble.

El emplazado sustenta la contestación de demanda en el ART. 1351 1354, 1361 del Código Civil.

Asimismo, el emplazado ofrece como medio de prueba en la contestación de demanda, declaración de parte que prestara el demandante, acta de audiencia única celebrado ante el 29° JUZGADO CIVIL DE LIMA sobre prueba anticipada de reconocimiento de contrato, declaración de parte de la esposa de PAULINO CCENHUA GOMEZ.

DE LA DEMANDA RECONVENCIONAL

El demandado JUAN CAMPOS GUERRA , en el primer otro si de la demanda, plantea de reconvección en forma acumulativa contra el hoy demandante PAULINO CCENHUA GOMEZ Por indemnización por Incumplimiento de contrato y lucro cesante, así como subsidiariamente desalojo por ocupante precario, señalando en quince mil dólares americanos la cuantía de su petitorio, ofreciendo como medios probatorios los mismos que fueran ofrecidos en los actos postulatorios de la demanda.

El análisis realizado a la contestación de demanda y reconvección se observó que esta fue declarada INADMISIBLE al no cumplir con el Inc. 5 del ART.424 del Código procesal civil al no precisar el monto de la indemnización solicitada; señalando además petitorio de la reconvección exponiendo fundamentos de hecho que tienen que ver con la contestación ; como tampoco señala los fundamentos en que ampara su contestación de demanda, cumpliendo con la subsanación dentro del plazo del tres días de otorgado, en nuestra opinión y teniendo en consideración que los plazos son

imperativos para la vía procedimental del proceso abreviado, el juez excedió sus facultades al otorgar una plazo de prórroga de tres días , cuando el derecho sustantivo señala 10 días para la contestación y reconvencción , por lo que el juez debió de haber declarado IMPROCEDENTE la contestación de demanda.

Asimismo, nuestra parte coincide con la judicatura en el extremo de declarar IMPROCEDENTE la reconvencción de desalojo por ocupación precaria por ser de diferente vía procedimental y que conforme al ART.546 numeral 4 del CODIGO PROCESAL CIVIL le corresponde la vía sumarísima, cuando el presente proceso se viene tramitando en la vía del proceso abreviado.

Que la tacha formulada por el demandado así como la reconvencción fueron absueltas en el plazo de ley que corresponde al vía procedimental incoada, quien además con fecha 15 de agosto de 1998 plantea oposición a los medios de prueba ofrecidos en la absolución de la reconvencción el cual se corrió a la parte demandante ;ante de la fecha fijada para la audiencia de saneamiento y conciliación el demandante otorga poder por acta ante el 26° JUZGADO ESPECIALIZADO POR LO CIVIL a dos personas para que estos lo representen acto que resulta valido no requiriéndose el mismo que aun sea elevado a escritura pública, teniendo los nombrados facultades generales de representación, conforme a lo contenido en el ART.74 Y 75 del Código Adjetivo.

AUDIENCIA DE SANEAMIENTO Y CONCILIACION.

El 21 de Setiembre de 1998 a horas 11:00 a.m. contando con la presencia de las partes y sus abogados defensores el juez procedió a dar inicio a la audiencia de saneamiento y conciliación en los siguientes términos:

SANEAMIENTO PROCESAL.

Al no haberse propuesto excepciones y defensa previa alguna, se declaró la existencia de una relación jurídica procesal valida entre las partes y saneado el proceso con arreglo a ley.

CONCILIACION.

El juez invito a las partes a que concilien, la misma que no tuvo resultados positivos dada las posiciones encontradas, de manera que no es posible propiciar la conciliación

Fijación de puntos controvertidos.

- Establecer si el demandado ha incurrido en causal de resolución respecto del contrato privado de fecha 25NOV1987.
- Establecer si el demandante debe de establecer por incumplimiento de contrato al demandado reconviniente, con la suma de quince mil dólares americanos.

ADMISION DE MEDIOS PROBATORIOS.

DE LA DEMANDA.

Del Demandante

- Se admiten los documentos consignados en los numerales uno a seis consistente en instrumentales presentados con la demanda.
- En cuanto a la exhibición no habiéndose precisado el documento cuya exhibicion se solicita se rechaza la exhibición solicitada , toda vez que no puede obligarse a exhibir documentos inexistentes.
- Declaración de parte que deberá de prestar el demandado con subjeccion al pliego interrogatorio anexo.

Del Demandado.

- Se admiten lo documentos del punto 2,3 y 6 del escrito de contestación de demanda.
- Expediente No.610-97 seguido ante el 2ºJUZGADO DE PAZ LETRADO DE SURQUILLO sobre desalojo advirtiéndose que dicho proceso no tiene vinculación con los puntos materia de controversia se rechaza por impertinente.

- Declaración de parte que deberá de prestar el demandante con subjecion al interrogatorio anexo.
- Declaración de parte de la esposa del demandante de conformidad al ART.213 de código adjetivo se rechaza al no tener la calidad de demandante la de esposa del actor.
- En el extremo de la confrontación solicitada de acuerdo al numeral 209 del Código Procesal Civil, el juzgado se reserva el derecho de actuarla , luego de la actuación de los medios de prueba admitidos

DE LA RECONVENCION

- Se admiten los documentos consignados en los puntos 1, 3 del escrito de la reconvención.
- Declaración de parte del demandante reconvenido con subjecion al interrogatorio anexo.

DE LA ABSOLUCION DE LA RECONVENCION

- Se admiten los documentos anexados a la demanda.
- Se rechaza la exhibición a que el oferente no ha cumplido con identificar el documento , cuya exhibición se solicita.

LA AUDIENCIA DE PRUEBA

El 19 NOV1998 , conforme a lo programado en el local del 26° juzgado especializado en lo civil de Lima contando con la presencia de las partes y sus abogados, para efecto de llevar a cabo la continuación de la audiencia de pruebas señalada en autos, se actuaron los medios probatorios relacionado con los documentos consignados en los numerales 1 al 6 de folio 38 del escrito de la demanda y los consignados en los puntos 2,3 y 6 del escrito de contestación de la demanda , procediéndose a la recepción de la declaración de parte del demandado JUAN CAMPOS GUERRA, así como del demandante PAULINO CCENHUA GOMEZ, así

como cada uno de ellos contesta las preguntas del pliego interrogatorio presentado con relación a la reconvencción.

SENTENCIA DE PRIMER GRADO.

Con fecha 24MAR2000 , el 26° JUZGADO CIVIL DE LIMA considerando que PAULINO CCENHUA GOMEZ interpone demanda contra JUAN CAMPOS GUERRA Por resolución de contrato de venta de un inmueble que fuera suscrito el 25NOV1987 , de conformidad con el ART.196 del Código Procesal Civil, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión , en este extremo el demandante manifiesta que pago la totalidad del precio al que estaba obligado el demandado ya que este tenía que pagar el 50% del valor total del inmueble, conforme a las cláusulas del contrato.

Que el demandante al haber pagado la totalidad del precio del, inmueble inicia acción de otorgamiento de escritura, iniciando además acción por estafa en donde a raíz de ello se otorgó la escritura a su nombre, demostrando el demandante tener legítimo interés para accionar la presente acción, que de autos se desprende que se desestima las tachas planteadas al no ofrecer convicción dichos instrumentos respecto a los hechos alegados, así como no se ofrece medio probatorio alguno, respecto a la indemnización reclamada desestimándose en este extremo, por lo que1 atendiendo y valorando los medios de prueba obrantes en autos falla declarando FUNDADA su demanda en todos sus extremos e INFUNDADO la tacha y reconvencción e IMPROCEDENTE la pretensión indemnizatoria.

SENTENCIA DE SEGUNDO GRADO.

El 23JUN2000 la Sala Civil especializada de procesos abreviados y de conocimiento, revocaron la sentencia en el extremo que declara FUNDADA la demanda reformándola declararon IMPROCEDENTE la misma y confirmaron en lo demás que lo contiene, señalando que la minuta de fecha 30NOV1987 acredita que solo intervino en el contrato de compra y venta el demandante en calidad de comprador

que este hecho no acredita que fuese el único quien cancelo la totalidad del precio , si no que la compra venta fue suscrita por el demandante porque se trataba de un contrato privado conforme a lo estipulado en la cláusula cuarta del contrato cuya resolución se pretende.

El ART. 1428 del Código Civil establece que en los contratos de prestaciones reciprocas CUANDO ALGUNA DE LAS PARTES FALTA AL CUMPLIMIENTO DE SU PRESTACION la otra puede solicitar el cumplimiento la resolución de contrato, que conforme lo señala la doctrina la reciprocidad se asienta en una correlación de prestaciones en otras palabras en la conexión de ventajas y sacrificios que obtiene o están llamadas a lograr las partes contratantes.

Que del contrato cuya resolución se pretende aparece que los contratantes se asociaron para compra un bien a un tercero por consiguiente se encontraron obligados frente a este , quien debería de haber recibido el pago conforme se corrobora de la copia de lo actuado en el proceso de prueba anticipada de reconocimiento y absolución de posiciones, quien al absolver la primera pregunta el demandante afirma que para efectuar la compra del bien hicieron el contrato que fue donde la vendedora JULIA GRIJALVA CABRERA a pagar lo que le correspondía , desconociendo si el demandado pago o no, dicha aseveración resulta contradictoria , ya que la celebración del contrato de compra y venta se realizó 5 días después de la celebración del contrato conforme aparece del contrato de transferencia del inmueble de fecha 30 Noviembre, que el precio se pagó al contado a la firma de la minuta, que el contrato tiene una obligación frente a un tercero y no a favor del demandante, por lo tanto no se ha acreditado el incumplimiento de la prestación del demandado frente al demandante para que prospere su resolución.

Con respecto a la reconvención para el pago de la indemnización por dejar de percibir la renta del inmueble no se ha aportado mayores elementos de prueba para su amparo.

Con fecha 02AGO2000 PAULINO CCENHUA GOMEZ al no estar conforme con la sentencia que ponía fin al proceso interpone recurso extraordinario de casación, cuyo fundamentos son lo siguiente:

El AQUO al resolver la alzada solo ha valorado lo manifestado por el demandado sin tener prueba alguna , señalando que en el primer considerando de la recurrida menciona que el demandado al comprar el inmueble y no ocuparlo está perdiendo de percibir los frutos de su inversión, sin embargo no se ha meritado que este jamás a pagado el 50 % al cual estaba obligado, existiendo contradicción en la sala.

Asimismo la apelada menciona sin prueba alguna que el inmueble está dividido en dos block A y B , error porque según la escritura de compra y venta se trata de una unidad inmobiliaria y n o existen dichos block, no presentando el demandado ningún documento que avale su pretensión, realizando una interpretación antojadiza la sala respecto al medio de pago, señalando los errores de derecho en los que habría incurrido la sala.

El 21AGO2000 el recurso de casación fue concedido por la SALA ESPECIALIZADO DE PROCESOS ABREVIADOS Y DE CONOCIMIENTO, siendo elevado a la Corte Suprema.

FALLO DE LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA.

Planteándose dentro del plazo de 10 días el recurso de casación el cual fuera elevado a la sala civil permanente de la corte suprema, quienes resolvieron al no haber el recurrente señalado las normas procesales que se han transgredidos, ni en que forme les agravia , declarando IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por PAULINO CCENHUA GOMEZ condenándolo al pago de una multa de 3 URP, así como el pago de costos y costas del trámite del presente recurso, disponiendo la publicación de la presente resolución en el diario Oficial EL PERUANO, en consecuencia con el presente FALLO nuevamente se le da la razón al demandado, declarándose la IMPROCEDENCIA por el solo hecho de que el Articulista pretende

que la Sala Suprema valore nuevamente los hechos y pruebas a fin de llegar a una conclusión fáctica distinta a las arribadas en las instancias de mérito, lo cual no es factible por ser materia ajena al recurso de casación.

V. OPINION ANALITICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUBMATERIA.

Realizado el estudio del expediente civil 18959-1998-0-100, se constató que durante su trámite desde la interposición de la demanda hasta el FALLO de corte Suprema, se ha incurrido en algunas omisiones, defectos, errores y contradicciones, entre las instancias; de cuya conclusión se emite la siguiente opinión analítica:

- El 26 de mayo de 1998 Don PAULINOCENHUA GOMEZ interpone demanda ante el 26° juzgado especializado en lo civil de Lima sobre resolución de contrato contra JUAN CAMPOS GUERRA peticionando la resolución y se declare sin efecto legal el contrato privado suscrito el 25NOV1987; demanda que en primera instancia se declaró FUNDADA en todos sus extremos, INFUNDADA la tacha formulada, INFUNDADA la reconvenición, IMPROCEDENTE la pretensión indemnizatoria, sentencia que fue apelada por la parte demandada; siendo elevada a la sala civil especializada de procesos abreviado y de conocimiento la que FALLO revocando la sentencia apelada y reformulándola declararon IMPROCEDENTE la misma, FALLO que fue impugnado por el demandante mediante Recurso de Casación, siendo concedida y elevada a la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema; la que declaró IMPROCEDENTE el recurso de casación contra la sentencia de segunda instancia y condenaron al recurrente al pago de una multa de 3URP así como el pago de costas y costos por la tramitación del recurso; dispusieron la publicación de la resolución en el diario Oficial El Peruano.
- Se observó que al interponerse la demanda esta cumple con los presupuestos procesales y los requisitos previstos en el ART.130, 131, 133, 424, 425 del

Código procesal Civil, lo que fue corroborado por el juez especializado en lo civil al emitir el autoadmisorio , admitiendo la demanda al proceso.

- Asimismo se observó que el demandado plantea tacha contra la instrumentales contenidas en la demanda y no anexa su documento nacional de identidad, omisión que luego de ser subsanada y cumplir con los requisitos de admisibilidad se corrió traslado de la tacha ala demandante para su absolución; contestada la demanda y formulada la reconvencción , se advierte que el abogado patrocinante no precisa el monto de la indemnización solicitada señalando además petitorios de la reconvencción exponiendo fundamentos de hecho que tiene que ver con la contestación no señalando además cuales son los fundamentos de hecho en los que ampara su contestación de demanda, siendo perceptible que el abogado del demandado no fue preciso en exponer los fundamentos de hecho demostrando una falta de conocimiento sobre los de la materia; para luego en el plazo otorgado pueda subsanar la omisión a la absolución de la demanda interpuesta.
- Es preciso mencionar que al momento de contestar la demanda y formular la reconvencción el abogado de la parte demandada plantea además en forma acumulativa, originaria, accesoria la pretensión de desalojo por ocupante precario , la cual fue declarada IMPROCEDENTE por no corresponder su tramitación en la vía procedimental de proceso abreviado , lo cual trasluce el desconocimiento por parte del letrado que autoriza la misma.
- Asimismo se observó que el demandante al ofrecer los medios probatorios descritos en la síntesis de la demanda, punto I del presente resumen de los cuales se resalta que ofrece la exhibición de un documento que no tiene en su poder, lo cual resulta un irritio toda vez que la parte demandada no puede obligarse a exhibir documentos inexistentes ; asimismo de la contestación de demanda se advierte que se ofrece la declaración de parte de la esposa del demandante , lo cual es rechazada por que la actora no tiene la calidad de demandante.

- Asimismo es de advertir que de la absolución de la reconvencción se ofrece medios de prueba en calidad de exhibición, sin identificar el documento cuya exhibición se solicita, lo cual constituye un irritio por que el emplazado quien debería de ser el más interesado en ofrecer .los medios de prueba, por el contrario no identifica que tipo de documento solicita su exhibición, a fin de corroborar su posición siendo un acto completamente contradictorio y de evidente desconocimiento por parte del letrado que la autoriza, lo que fue advertido por los jueces superiores , al señalar que en relación al contrato cuya resolución se persigue es una sanción para quien incumple con su prestación que en el presente caso, el contrato de 25NOV1987 contiene una obligación frente a un tercero y no a favor del demandante , no acreditándose el incumplimiento de la prestación del demandado frente al demandante par que prospere su demanda, por consiguiente la sala revoca la sentencia que declara FUNDADA la demanda y reformándola la declara IMPROCEDENTE , cuyo recurso casatorio fue declarado improcedente, al no cumplir con las normas de derecho material contenidas en los Artículos 384, 386, 387, 388 del Código Procesal Civil.
- De igual forma, se observó que el emplazado contesto la demanda dentro del plazo establecido por ley contenido en el ART. 491 CPC , asimismo cumplió con los plazos para interponer tachas, reconvencción y se cumplió con los plazos para la contestación , traslado de la reconvencción.
- Es necesario precisar que revisada el tratamiento asunto submateria se advierte que el juzgado no ha cumplido dentro de los plazos establecidos para el proceso abreviado contenidos en el código procesal Civil, relacionados cuando cumple con los 10 días para la expedición del auto saneamiento , 20 días para la audiencia de pruebas, 5 días para la audiencia de saneamiento, 25 días para expedir la sentencia , lo cual trastoca las normas de derecho material sobre la materia.
- Estoy parcialmente de acuerdo con la sentencia de segunda instancia por que los jueces superiores actuaron con mayor profesionalismo al valorar e interpretar objetivamente los hechos , los medios probatorios, al advertir que la celebración

del contrato cuya resolución forma parte del petitorio se realizó 5 días después del contrato de transferencia del inmueble, ya que en ella aparece que esta se pagó al contado a la firma de la minuta, fundamentos que no fueron advertidos en la sentencia de primera instancia declarando FUNDADA la demanda , sin embargo es de advertirse que interpretada la resolución del contrato esta debe de dirigirse para quien incumple con su prestación, lo que en el presente caso contiene una obligación frente a un tercero y no a favor del demandante, por lo que a nuestro criterio la valoración se encuentra debidamente fundamentada.

ELABORACION DE REFERENCIAS

1. Aguila G. (2013) “ El ABC del Derecho Procesal Civil “ .Ediciones San Marcos.
2. Poder Judicial ,(2018). Constitución Política del Perú,[MJDH], información obtenida de la página web: <http://spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp>.
3. Juristas Editores,(2018). Código Civil Lima.
4. Juristas Editores, (2018). Código Procesal Civil. Lima.
5. Información extraída de las página web de INTERNET , que se indican a continuación:
 - SPIJ (2018), Constitución Política del Perú de 1993.[MJDH], extraído de INTERNET página web: <http://spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp>”
 - SPIJ (2018), Código Civil .[MJDH], extraído de la página web de INTERNET : <http://spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp>.
 - SPIJ (2018), “Código Civil Actualizado” .[MJDH], extraído de la página web de INTERNET : <http://spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp>.
 - SPIJ (2018), “Código Procesal Civil” .[MJDH], extraído de la página web de INTERNET : <http://spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp>.
 - Legis.pe: “<https://img.legis.pe/wp-content/uploads/2018/01/Pleno-Jurisdiccional-civil-y-procesal-civil-de-Junin-legis.pe-pdf>”