

EXPEDIENTE : 06232-2019-0-3204-JP-CI-02
MATERIA : OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO
JUEZ : HERENCIA ESPINOZA SILVIA JENIFER
ESPECIALISTA : TERAN TERAN DE GALAGARZA MARIA ELENA
DEMANDADO : PHDADP Y MAJPL
DEMANDANTE : SMMM

Resolución Nro.
La Molina, treinta de diciembre dos mil veinte

SENTENCIA

I. ANTECEDENTES

1. SMMM interpuso una demanda de obligación de dar suma de dinero en contra PHDADP y MAJPL, para que cumpla con pagar la suma de S/ 78,000.00; por la devolución de S/. 15,000.00 entregados mediante el contrato de Arras Confirmatorias por Compraventa y S/ 63,000.00 entregados al suscribir la Minuta de Compraventas, mediante cheques de gerencia.

Accesoriamente, solicita se pague S/. 15,000.00 por el daño moral causado por el incumplimiento.

Fundamenta su demanda indicando que:

-Suscribió un contrato con los demandados por la compraventa de un inmueble con fecha 17 de marzo del 2015 siendo objeto de contrato los siguientes:

a) Departamento número 1 sótano, ubicado en Jirón Chan Chan núm. 242, Urbanización Puerta del Sol II Etapas, distrito de la Molina, provincia y departamento de Lima; que comprende un área ocupada de 58.68 metros cuadrados y un área techada de 48.60 metros cuadrados, cuyos linderos y medidas perimétricas constan de la partida registral número 11959678 de la zona núm IX, Sede Lima de la Oficina Registral de Lima.

b) Oficina núm. 2 sótano ubicado en jirón Chan Chan núm. 242 urbanización Portada del Sol II etapa, distrito de la Molina, provincia y departamento de Lima; que comprende un área ocupada de 40.77 metros cuadrados y un área techada de 40.12 metros cuadrados cuyos linderos y medidas perimétricas consta en la Partida Registral número 11959679 de la zona IX, sede Lima de la Oficina Registral de Lima

- El contrato en mención convino con los demandados en la cláusula tercera minuta el precio total de los inmuebles era de S/ 384,900.00, de los cuales S/ 230,940.00 por el departamento N°1 y S/ 153,960.00 soles por la oficina N°2
 - Asimismo, las partes acordaron la forma de pago sería de la siguiente manera:
 1. La suma de S/. 15,000.00 soles, monto cancelado a los demandados en mérito al contrato de arras confirmada fecha 25 de marzo 2015.
 2. La suma de S/. 63,000.00 monto cancelado a la firma de la minuta en fecha 17 de abril de 2015 mediante cheque de gerencia no es negociable número 035498237 a nombre Mario Augusto Perry Lavado y Patricia Haro Arrunátegui de Perry en la entidad financiera Banco Interamericano de Finanzas sin más constancia que las firmas suscritas al final del contrato
 3. La suma restante de S/ 306,900.00, sería cancelado a la firma de la escritura pública mediante el desembolso producto del crédito hipotecario que se venía gestionando el Banco Interamericano de Finanzas
 - El 16 de febrero 2015 el señor Carlos Veneros Delgado, gerente de la oficina del Banco Interamericano de Finanzas de Trujillo, mediante correo electrónico dio conocer el crédito hipotecario que venía gestionando había sido aprobado, pero para su ejecución, necesitaba varios documentos, los cuales no fueron entregados.
 - La entidad financiera encargada otorgar un crédito hipotecario, no obtuvo respuesta alguna por parte de los vendedores ese gesto en línea de manera personal para conseguir los documentos requeridos ya que los demandados se negaron en otorgarlos, incumpliendo con lo estipulado.
2. Mediante resolución uno, en la vía de proceso Abreviado, se admitió a trámite la demanda y se corrió traslado al demandado por el plazo de diez días, quien contesta la demanda indicando que los demandados no tienen ninguna responsabilidad respecto de los hechos ocurridos y tampoco es exigible el pago requerido, por los siguientes argumentos:
- a. El contrato suscrito establece que la suma pendiente de pago ascendente S/. 306,900.00, se cancelaría a la firma de la Escritura Pública, mediante el desembolso producto del crédito hipotecario que gestionaba el comprador con el Banco, el mismo que sería entregado en 30 días útiles como fecha

máxima constados a partir del día siguientes de la firma de la minuta, es decir el 02 de junio de 2015, lo que no sucedió, resolviéndose el contrato.

- b. Con fecha 24 de mayo de 2015 el Banco comunicó que el crédito hipotecario devino en improcedente, requiriendo un plazo adicional, plazo que no fue acordado, por lo que, no se veían obligados a concederé un plazo mayor, cuando ellos cumplieron con entregar todos los documentos que les fueron requeridos.
3. Mediante Resolución número cinco se declaró saneado el proceso, posteriormente, se fijaron los puntos controvertidos, siendo estos los siguientes:
 - 1) Determinar si la demandada adeuda la suma puesta cobro
 - 2) Determinar sí como consecuencia del incumplimiento se ocasionó daños y perjuicios y, de ser así, si corresponde el pago de una indemnización.

Se admitieron los medios probatorios, actuaron y se concedió el uso de la palabra a los abogados, siendo el estado el de emitir sentencia.

II. CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Al expedir sentencia, el Juez debe pronunciarse sobre la cuestión controvertida en forma expresa, precisa, motivada y oportuna, cumpliendo los requisitos de forma y fondo que establece el artículo 122° del Código Procesal Civil. Durante la tramitación del proceso se establecieron los puntos controvertidos, sin considerar que éstos representan el encuentro frontal de la posición de las partes en un proceso, una por alcanzar la pretensión planteada y la otra, ejerciendo el derecho de contradictorio, negando la pretensión invocada.

SEGUNDO.- La controversia surge respecto a determinar si la demandada adeuda la suma puesta cobro Determinar sí como consecuencia del incumplimiento se ocasionó Daños y perjuicios. De ser así, si corresponde el pago de una indemnización.

TERCERO.- Para establecer ello, debe tenerse en consideración que la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, de modo tal que, si no se prueban los hechos que sustentan la pretensión, la demanda será declarada infundada de conformidad con el artículo 200° del referido código; asimismo,

conforme lo prevé el artículo 197° del citado código, todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada; sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustenten dicha decisión.

CUARTO.- En tal sentido, viene al caso señalar que de conformidad con el artículo 1361 del Código Civil, los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos, este artículo recoge el principio pacta sunt servanda el cual significa que los acuerdos entre las partes o pactos deben cumplirse en sus propios términos, no pudiendo exigirse algo distinto de lo convenido salvo que ellas mismas, expresa o tácitamente acuerden modificar los alcances de lo convenido.

QUINTO.- En el presente caso, se advierte que las partes celebraron

1.- Con fecha 25 de marzo de 2015, un contrato de arras confirmatoria por la compraventa de los siguientes inmuebles

a) Departamento número 1 sótano, ubicado en Jirón Chan Chan núm. 242, Urbanización Puerta del Sol II Etapas, distrito de la Molina, provincia y departamento de Lima; que comprende un área ocupada de 58.68 metros cuadrados y un área techada de 48.60 metros cuadrados, cuyos linderos y medidas perimétricas constan de la partida registral número 11959678 de la zona núm IX, Sede Lima de la Oficina Registral de Lima.

b) Oficina núm. 2 sótano ubicado en jirón Chan Chan núm. 242 urbanización Portada del Sol II etapa, distrito de la Molina, provincia y departamento de Lima; que comprende un área ocupada de 40.77 metros cuadrados y un área techada de 40.12 metros cuadrados cuyos linderos y medidas perimétricas consta en la Partida Registral número 11959679 de la zona IX, sede Lima de la Oficina Registral de Lima.

En dicho contrato las partes acordaron que a la fecha de suscripción se entrega la suma de S/. 15,000.00, estableciendo que la fecha de formalización sería el 31 de abril de 2015, día en el cual, se haría la cancelación total del precio.

El monto restante sería pagado en dos partes, S/. 63,000.00, el 07 de abril de 2015 a la fecha de suscripción de la minuta de compraventa y S/. 306,900.00 con un crédito hipotecario.

De igual forma, convienen que si el comprador se desistiera unilateralmente del compromiso se aplicará una penalidad equivalente al 100% de la suma entregada, por lo que, el comprador autoriza al vendedor a hacerse pago con la suma otorgada.

2. - El día 17 de abril de 2015, las partes suscribieron la minuta de compraventa y el comprador hizo entrega de S/. 63,000.00 mediante Cheque de Gerencia, modificando la fecha de cumplimiento de pago del monto pendiente, estableciendo que el pago se efectuaría como fecha máxima 30 días útiles, contados a partir del día siguiente de suscripción de la minuta.

Dicho plazo vencía el 30 de mayo de 2017, lo que significa que hasta esa fecha el demandante debía obtener el desembolso del crédito hipotecario y cumplir con efectuar el pago pendiente de realizar.

A través de diversos correos electrónicos se les comunicó a los ahora demandados que el crédito hipotecario había sido observado, debido al sobreendeudamiento del demandado.

Mediante carta de fecha de recepción 28 de mayo de 2015, el demandante comunica que el crédito ha devenido en improcedente y solicita una ampliación del plazo de 45 días útiles, de recibida la carta notarial, es decir, el demandante requería una ampliación de plazo hasta el 31 de julio, plazo que no fue aceptado¹

Por el contrario, con fecha 26 de junio los demandados, comunican que el plazo se encontraba vencido; sin embargo, concedían el plazo de 15 días, bajo apercibimiento de dar por resuelto el contrato

Con fecha 17 de julio de 2015, en atención a que hasta dicha fecha no se cumplió con el pago de los montos adeudados, los demandados resolvieron el contrato, comunicando que, respecto del monto de la cuota inicial, se sujetan a lo establecido en

¹ Recuérdese que las modificaciones del contrato requieren la conformidad de ambas partes, toda vez que el contrato es definido como el acuerdo de dos partes con la finalidad de crear, modificar, etc relaciones jurídicas

el Código Civil y, en caso de existir montos pendientes de devolver será acordados y devueltos oportunamente.

SEXTO.- Conforme a lo detallado, se puede concluir que el contrato suscrito entre las partes fue resuelto por el incumplimiento del actor en el pago del monto ascendente a S/. 306,900.00 en atención a no haber podido obtener el crédito hipotecario, por el sobreendeudamiento.

SÉPTIMO.- Las arras confirmatorias son aquellos bienes físicos o dinero que da una de las partes de la relación contractual para la conclusión de este (constituyendo a su vez un medio de prueba de la celebración de éste). En caso de cumplimiento del contrato quien las recibió podrá o bien devolverlas o imputarlas a su crédito.

El artículo 1478 del Código Civil establece que “Si la parte que hubiese entregado las arras no cumple la obligación por causa imputable a ella, la otra parte puede dejar sin efecto el contrato conservando las arras. Si quien no cumplió es la parte que las ha recibido, la otra puede dejar sin efecto el contrato y exigir el doble de las arras”.

Lo expuesto en la norma indicada faculta a la parte fiel conservar las arras en caso a parte que las entrega no cumple con la obligación por causa imputable a ella, como en el presente caso, en el que se ha demostrado que la parte actora fue la que incumplió el acuerdo arribado, lo que determina que los demandados puedan retener el monto entregado por concepto de arras, lo expuesto determina el desamparo de la pretensión que pretende la devolución de las arras entregadas con fecha 25 de marzo de 2015.

OCTAVO.- Respecto del pago entregado al suscribir la minuta de compraventa, la suma de S/. 63,000.00, debemos establecer que dicho pago se efectúa como parte de pago del precio, al respecto, debe indicarse que Wayar define el precio como “la cantidad de dinero que el comprador está obligado a pagar al vendedor como contraprestación por la transferencia de la propiedad de la cosa que aquel recibe”(Wayar, 1984), mientras que Planiol precisa que “el precio es la suma de dinero que el comprador se obliga a dar a cambio de la cosa” (Citado por Castillo Freyre, 1996).

NOVENO.- En el presente caso, advirtiéndose que, como consecuencia de la resolución del contrato, el demandante no ha recibido la contraprestación resulta

evidente que el pago efectuado debe ser restituido, correspondiendo; por tanto, el amparo de la demanda, en ese extremo.

DÉCIMO.- De otro lado, el demandado solicita, de manera accesoria, el pago de una indemnización por la inexecución de obligaciones por negarse a entregar los documentos que sirvieran para la concesión del crédito hipotecario que permitiría el desembolso del pago del monto restante.

Al haberse establecido que la resolución del contrato se debió a un hecho no imputable a los demandados, sino al demandante, no resulta atendible su pretensión.

Por estas consideraciones, en uso de las facultades conferidas por la Constitución y la Ley, administrando Justicia a Nombre de la Nación, la Señora Jueza Titular del Segundo Juzgado de Paz Letrado de La Molina y Cieneguilla, ha resuelto:

FALLA:

Declarando **FUNDADA en parte** la demanda interpuesta por SMMMen contra de PHDADP Y MAJPL; en consecuencia, se ordena cumpla con la devolución de los S/. 63,000.00 entregados a la fecha de suscripción de la minuta de compraventa e **INFUNDADA** respecto al pedido de restitución del monto otorgado en calidad de arras y el pago solicitado de indemnización por daños y perjuicios.