

Expediente N°: **00283-2007-0-2701-JM-CI-01**
Demandante : Catayama Acuña Pilar y Velarde Castro Guillermo.
Materia : Civil- Rescisión de Contrato.
Demandado: Choque Cazorla Sonia.
Resolución materia de grado: Sentencia.
Juzgado de Origen: Primer Juzgado Mixto de Tambopata.

RESOLUCION NÚMERO VEINTICINCO.

Puerto Maldonado, veintiseis de Mayo
del año dos mil diez.-

VISTOS Y OIDOS:

Traídos para su deliberación correspondiente los actuados del proceso de Reivindicación, luego de haberse escuchado oralmente a la parte apelante en fecha de la vista de la causa, ha llegado el momento procesal de emitir pronunciamiento correspondiente.-----

I. FUNDAMENTOS DEL APELANTE:

1. El accionante Guillermo Velarde Castro, en su escrito de apelación de fojas 194 al 196, interpone recurso impugnatorio contra la Sentencia contenida en la resolución veinte del 11 de Febrero del 2010, la misma que declara infundada la demanda de Rescisión de Contrato incoada por Guillermo Velarde Castro y Pilar Katayama Acuña, argumentando específicamente lo siguiente:
 - a) Que las causales invocadas sobre la rescisión del contrato, materia de la demanda, como la falta de precisión de las medidas del inmueble, y la estipulación del pago total, han sido acreditadas y admitidas por la propia demandada al contestar la demanda y al absolver el interrogatorio.
 - b) La sentencia apelada se sustenta en fundamentos jurídicos distintos a los invocados en la demanda, pues en momento alguno se ha citado como causal de rescisión del contrato la nulidad del acto jurídico previsto en el artículo 219° del Código

Civil, tampoco se ha tomado en cuenta la aceptación de la demandada de haber cancelado solo la suma de 1289 dólares americanos, restando un saldo que no pagó, por lo que la venta no está cancelada, y finalmente no se ha tomado en cuenta la diferencia de medidas del terreno al momento de celebrar el contrato, hecho que también ha sido admitido por la demandada.

II. CONSIDERACIONES DE LA INSTANCIA DE APELACIONES:

1. El Artículo 1370° del Código civil peruano, establece lo siguiente: “*La rescisión deja sin efecto un contrato por causal existente al momento de celebrarlo*”. Bajo esta definición contenida en nuestro ordenamiento civil, podemos argumentar que la figura de 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 inicuas. Franceschetti, Paolo, *Il contratto*, Edizione Giuridiche Simona, reimpresión, Napoli, 2006, p. 410.
2. 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*.
3. Es necesario señalar que 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. 4) El contrato anulable y el rescindible son ineficaces desde su celebración por efecto de la sentencia que los declare (arts. 222° y 1372° del CC).

4. 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”. 3) 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). 4) 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*. 5) El contrato anulable se convalida por confirmación, lo que no ocurre con la rescisión por ser el contrato válido.

5. 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 aprovechado 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).
6. Que siendo ello así, se advierte del contenido de la sentencia materia de revisión, que ésta carece de congruencia en todo su contenido, dado que habría señalado entre sus considerandos anotaciones relacionadas con la figura de Nulidad, y no específicamente la figura demandada de Rescisión invocada por el accionante.

7. Que, pese a ésta observación advertida por éste Colegiado con relación a la argumentación abordada en Sentencia por el A-quo, es necesario preferir la práctica procesal adoptada por ésta Instancia judicial, para evitar la producción de continuas e indiscriminadas nulidades, dado que ello además de confundir a la ciudadanía, alarga el conflicto de intereses entre las partes, cuyo interés estriba únicamente en acudir al ámbito jurisdiccional para la obtención de una solución, y es en ese sentido que éste Organo Jurisdiccional sobrepasando éstas deficiencias advertidas, deberá pasar a analizar el fondo de la litis que es la pretensión del accionante contenida en su demanda de fojas 25 al 34.
8. Pues bien, verificando tanto los términos expuestos en su pretensión rescisoria sobre el contrato suscrito con la emplazada sobre la venta del inmueble de su propiedad, especificado mediante Escritura Pública de fojas seis al ocho ante la Notaria Pública Cecilia Gutierrez Díaz, tenemos que alegar después de analizado lo actuado en este proceso lo siguiente:
- a) El accionante solicita la rescisión del contrato de compra venta antes expuesto, por haberse incurrido en vicios al momento de celebrarse el acto jurídico, y detalla los siguientes:
 - Delimitación errada del área y linderos del inmueble objeto de venta,
 - Precio pactado impago al momento de la suscripción del contrato,
 - Falta de consentimiento al advertir errores de medición del terreno y pago recibido, entre otros.
 - b) Sobre estos pormenores acotados por el accionante, éste Colegiado no encuentra convergencia con las únicas situaciones previstas por nuestro ordenamiento civil peruano para que opere

la figura de la Rescisión, en tanto que ésta figura es puntual al establecer cuando y cómo se presenta la rescisión de un Contrato.

- c) En cuanto a la venta a tercero, si bien es cierto se verifica que el mismo inmueble se vendió a la Asociación Pro vivienda Velarde, cierto es también, que este hecho tendría que ser invocado por la emplazada y no los demandantes; no siendo tampoco aplicable éste aspecto que alberga la figura de la Rescisión al proceso materia de revisión. [Ver arts. 1539, 1540, 1447 y 1448 del CC.]
- d) En ese sentido, consideramos que la pretensión de los accionantes no ha sido debidamente acreditada respecto a la figura de Rescisión invocada, por lo que resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 200° del CPC, y por tanto la sentencia venida en grado debe ser confirmada, no sin antes dejar a salvo el derecho de los accionantes para que hagan valer sus pretensiones en la forma adecuada y contenida en nuestro ordenamiento civil.

III. DECISION:

Por las consideraciones expuestas, vista y votada la causa conforme a lo establecido en el artículo ciento cuarenta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, la Sala Mixta y de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, **RESUELVE: CONFIRMAR** la Sentencia contenida en la resolución veinte de fecha once de Febrero del 2010, la misma que declara infundada la demanda incoada por Guillermo Velarde Castro y Pilar Katayama Acuña sobre Rescisión de contrato, contra Sonia Choque Cazorla, dejándose a salvo su derecho de los accionantes para que hagan valer en la forma adecuada en nuestro ordenamiento civil.- Con lo que contiene se ordena su devolución a su Juzgado de Origen.-
NOTIFIQUESE.-

ESCOBAL SALINAS

BECERRA URBINA

ALFARO TUPAYACHI

