PODER JUDICIAL DEL PERU
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA
LIMA
Edif. Javier Alzamora Valdez

18/03/2011 09:06:50
Pag 1 de 1

(3)

Nº 0029626

4201112742020090027118011320000 15

NOTIFICACION N° 127420-2011-JR-CI

PODER JUDICIAL
Servicio de Notificaciones
Lima Metropolitana - Callao
18 MAR 2011
RECIBIDO

EXPEDIENTE	00271-2009-0-1801-JR-CI-08	JUZGADO	15vo JUZGADO CIVIL
JUEZ	VARGAS GARCIA, CARLOS ANGEL	ESPECIALISTA LEGAL	CARHUACHIN SICCHA, NELLY
MATERIA	NULIDAD DE ACTO JURIDICO		

DEMANDANTE : HOTELES CADENA REAL SAC REPRESENTADA POR SU GERENTE GENERAL IGNACION ARISTOTELES
DEMANDADO : CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO SA COFIDE REPRESENTADA POR MARIA DEL ROSARIO

DESTINATARIO CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO SA COFIDE REPRESENTADA POR MARIA DEL ROSARIO PATIÑO MARCA

CASILLA : **COLEGIO DE ABOGADOS DE LIMA - N° 282 - / /**

Se adjunta Resolucion CUARENTA Y UNO de fecha 17/03/2011 a Fjs : 16
ANEXANDO LO SIGUIENTE:
RES.Nº 41

PODER JUDICIAL
VICTOR ANGELO RIVEROS RAMIREZ
NOTIFICADOR
15vo Juzgado Especializado Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

18 DE MARZO DE 2011

PODER JUDICIAL DEL PERU
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA
LIMA
Edif. Javier Alzamora Valdez

18/03/2011 09:06:50
Pag 1 de 1

4201112742020090027118011320000 15

NOTIFICACION N° 127420-2011-JR-CI

EXPEDIENTE	00271-2009-0-1801-JR-CI-08	JUZGADO	15vo JUZGADO CIVIL
JUEZ	VARGAS GARCIA, CARLOS ANGEL	ESPECIALISTA LEGAL	CARHUACHIN SICCHA, NELLY
MATERIA	NULIDAD DE ACTO JURIDICO		

DEMANDANTE : HOTELES CADENA REAL SAC REPRESENTADA POR SU GERENTE GENERAL IGNACION ARISTOTELES
DEMANDADO : CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO SA COFIDE REPRESENTADA POR MARIA DEL ROSARIO

DESTINATARIO CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO SA COFIDE REPRESENTADA POR MARIA DEL ROSARIO PATIÑO MARCA

CASILLA : **COLEGIO DE ABOGADOS DE LIMA - N° 282 - / /**

Se adjunta Resolucion CUARENTA Y UNO de fecha 17/03/2011 a Fjs : 16
ANEXANDO LO SIGUIENTE:
RES.Nº 41

18 DE MARZO DE 2011

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

Décimo Quinto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima

EXPEDIENTE : 271-2009
DEMANDANTE : HOTELES CADENA REAL S.A.C. Y OTROS
DEMANDADO : COFIDE Y OTROS
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURÍDICO
JUEZ : CARLOS ANGEL VARGAS GARCÍA
ESPEC. LEGAL : NELLY CARHUACHIN SICCHA

SENTENCIA

RESOLUCION NÚMERO: CUARENTA Y UNO

Lima, dieciséis de marzo del año dos mil once.-

VISTOS:

Resulta de autos que por escrito de fojas 147 a 175, Hoteles Cadena Real S.A.C., representado por Ignacio Aristóteles Anticona Horna interpone demanda de Nulidad de Acto Jurídico por causal de objeto jurídicamente imposible, fin ilícito y contrariedad a leyes que interesan al orden público con la intervención de los litisconsortes activos COMPAÑÍA DISTRIBUIDORA S.A. – CODISA y los cónyuges Rogelio Román Grados García y Violeta Nicolasa Valderrama García de Grados contra Corporación Financiera de Desarrollo S.A. – COFIDE y Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN.

Petitorio:

Se interpone demanda a fin que se declare la nulidad del acto jurídico consistente en la declaración unilateral de resolución contractual o resolución contractual de pleno derecho que comprende todos y cada uno de los bienes y derechos que fueron materia de los contratos de compra venta de los denominados Hoteles de Turistas, celebrados entre la Empresa Nacional de Turismo S.A. (ENTURPERU S.A.) y Compañía Distribuidora S.A. (CODISA) con intervención de Corporación Financiera de Desarrollo (COFIDE), celebrados y formalizados por escritura pública de fecha 05 de julio de 1995 por incurrir en las causales de objeto jurídicamente imposible, fin ilícito y contrariedad a leyes que interesan al orden público, asimismo, se declare la nulidad del acto jurídico consistente en la declaración del representante Percy Manuel Velarde Zapater, contenida en el documento de fecha 18 de diciembre de 2008 por las causales de objeto

PODER JUDICIAL

CARLOS ANGEL VARGAS GARCÍA
JUEZ DEL 15º JUZGADO CIVIL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

jurídicamente imposible, fin ilícito y contrariedad a leyes que interesan al orden público, asimismo, se solicita la nulidad de los documentos en que se han hecho contener los actos jurídicos cuestionados y la nulidad de los asientos registrales cuya inscripción haya sido, sea o vaya ser promovida por la demandada COFIDE o PROINVERSIÓN.

Fundamentación Fáctica:

La demandante señala que es la actual y legítima propietaria de la totalidad de los inmuebles donde se encuentran las instalaciones y demás bienes con que funcionan el ex Hotel de Turistas Chimbote, ex Hotel de Turistas Huaraz, ex Hotel de Turistas Monterrey y ex Hotel de Turistas Ica, precisa que en derecho de propiedad en referencia fue adquirido por la accionante a título oneroso y de buena fe, porque el importe del valor de las unidades hoteleras constituye el capital social aportado por CODISA al constituir la empresa "Hoteles Cadena Real S.A.", transfiriéndole la propiedad de dicha unidades hoteleras por el precio valor que representan sus acciones, tal y como figura en el testimonio de escritura pública de constitución social, desde entonces y al estar debidamente registrado el derecho de propiedad de Hoteles Cadena Real S.A.C. en los Registros Públicos, CODISA dejó de ser propietaria de los inmuebles y demás activos, convirtiéndose en accionista de Hoteles Cadena Real S.A., la demandante precisa como antecedente que CODISA había adquirido la propiedad de las referidas unidades hoteleras en julio de 1995 y por compra en subasta efectuada a ENTURPERU, siendo que al efectuar la compra CODISA pagó el 30% del precio pactado con motivo de dicha subasta pública, con la garantía hipotecaria para el saldo del precio y en tal sentido se hizo entrega a CODISA de la posesión y administración de todos y cada uno de los hoteles, precisa que en los contratos de compra venta intervino COFIDE en calidad de cesionaria de la posesión contractual de ENTURPERU, pero solo para efectos de la ejecución de las obligaciones pendientes como el saldo del precio, precisa que con pagos posteriores CODISA sobrepasó el 50% del precio total de las unidades hoteleras, refiere que a tenor de lo prescrito por el artículo 1435 del Código Civil, la vendedora cede sus derechos a COFIDE, precisa que la cesión de la posición contractual opera solo para los efectos propios de la ejecución de las obligaciones asumidas por la

PODER JUDICIAL

CARLOS ÁNGEL VARGAS GARCÍA
JUEZ DEL 15º JUZGADO CIVIL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

compradora y los garantes a favor de la vendedora, pero de ningún modo se comprende en ello llevar a cabo una resolución unilateral, sin embargo, refiere que sustentándose en la resolución contractual mediante documento notarial de fecha 18 de diciembre de 2008, COFIDE pone en conocimiento que ante el incumplimiento con el pago del saldo del precio pactado en la cláusula sexta de cada uno de los contratos comunica que se vale de la cláusula resolutoria expresa para dar por resuelto de pleno derecho los contratos de compra venta referidos en dicha comunicación por incumplimiento de pago en el saldo del precio, agregándose que dicha resolución contractual es de pleno derecho y comprende todos y cada uno de los bienes que fueron materia de compra venta y por tanto a partir de dicha fecha COFIDE ha recuperado plenamente el derecho de propiedad, refiere que en los contratos de compra venta se pactó poner en conocimiento de los terceros adquirentes de los derechos y obligaciones derivados de dichos contratos, sin perjuicio que en mérito a la presunción prevista en el artículo 2012 del código Civil, los contratos corrían inscritos en los registros públicos por tanto supuestamente la accionante conocía dichos hechos, refiere que el supuesto incumplimiento de pago del saldo del precio por parte de CODISA de ningún modo ni puede afectar el derecho de propiedad de la demandante ya adquirido e inscrito en los registros públicos, precisa que el derecho de propiedad se encuentra debidamente inscrito, sin embargo, no ocurre lo mismo con la cláusula resolutoria expresa, sin cuya inscripción no puede imputársele la presunción legal absoluta de conocimiento al que alude la primera parte del artículo 2012 del Código Civil, por el contrario refiere que conforme al artículo 2014 del Código Sustantivo la demandante al ser tercera adquirente de buena fe mantiene su derecho aunque se resuelva el contrato al que dio origen al anterior derecho de propiedad de CODISA, por tanto, se incurre en la causal de nulidad por objeto jurídicamente imposible, por cuanto al no haber intervenido la demandante en el negocio jurídico materia de resolución, sino que tiene la condición de tercera no le es oponible la resolución, se incurre en fin ilícito por cuanto la resolución unilateral está dirigida contra Hoteles Cadena Real S.A.C. de la cual la resolvente sabe no ha tenido intervención en los contratos resueltos,

CARLOS ÁNGEL VARGAS GARCÍA
JUEZ DEL 15º JUZGADO CIVIL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

asimismo, alega que se contraviene las leyes que interesan al orden público por cuanto la actuación de COFIDE importa un abuso de derecho.

Fundamentación Jurídica:

Ampara su demanda en los artículos II y V del Título Preliminar del Código Civil y en los incisos 3, 4 y 8 del artículo 219 y en los artículos 140, 1351, 1352, 1363, 2012 y 2014 del acotado texto normativo.

Trámite:

Con los hechos alegados en la demanda se admite a trámite la demanda y en los escritos de fojas 238 y de fojas 260, asimismo, subsanado mediante escrito de fecha 30 de junio de 2009, mediante resolución 06 de fecha 20 de julio de 2009 y corrido traslado por escrito de fecha 23 de octubre de 2009, Corporación Financiera de Desarrollo – COFIDE, contesta la demanda negándola y contradiciéndola en todo sus extremos en los términos que expone, asimismo, mediante escrito de fecha 23 de octubre de 2009, Compañía Distribuidora S.A. – CODISA, Rogelio Román Grados García y Violeta Nicolasa Valderrama García de Grados – como sociedad conyugal – se apersonan como litisconsortes necesarios activos y se adhieren a la demanda, por escrito de fecha 09 de febrero de 2010, Hoteles Cadena Real S.A.C. se pronuncia sobre hechos nuevos de la contestación de la demanda efectuada por COFIDE y ofrece medios probatorios y corrido traslado, por resolución 28 de fecha 25 de agosto de 2010, es absuelto en rebeldía de la demandada, de otro lado, mediante escrito de fecha 25 de febrero de 2010 el Procurador Adjunto de la Presidencia del Consejo de Ministros en representación de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSIÓN contesta la demanda negándola y contradiciéndola en todos sus extremos conforme a los fundamentos de hecho y derecho que expone, siendo que por escrito de fecha 18 de agosto de 2010, la accionante se pronuncia sobre hechos nuevos expuestos en la contestación de la demandada efectuada por PROINVERSIÓN a través del Procurador Adjunto y continuando con el trámite del proceso por resolución 34 de fecha 12 de enero de 2011, se declara saneado el proceso, se fijan los puntos controvertidos, se admiten los medios probatorios y se declara el juzgamiento anticipado del proceso y con la constancia de informe

PODER JUDICIAL
CARLOS ÁNGEL VARGAS GARCÍA
JUEZ DEL 15º JUZGADO CIVIL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

oral efectuado con fecha 03 de marzo de 2011 el estado de la causa es el de expedir sentencia.

CONSIDERANDO:

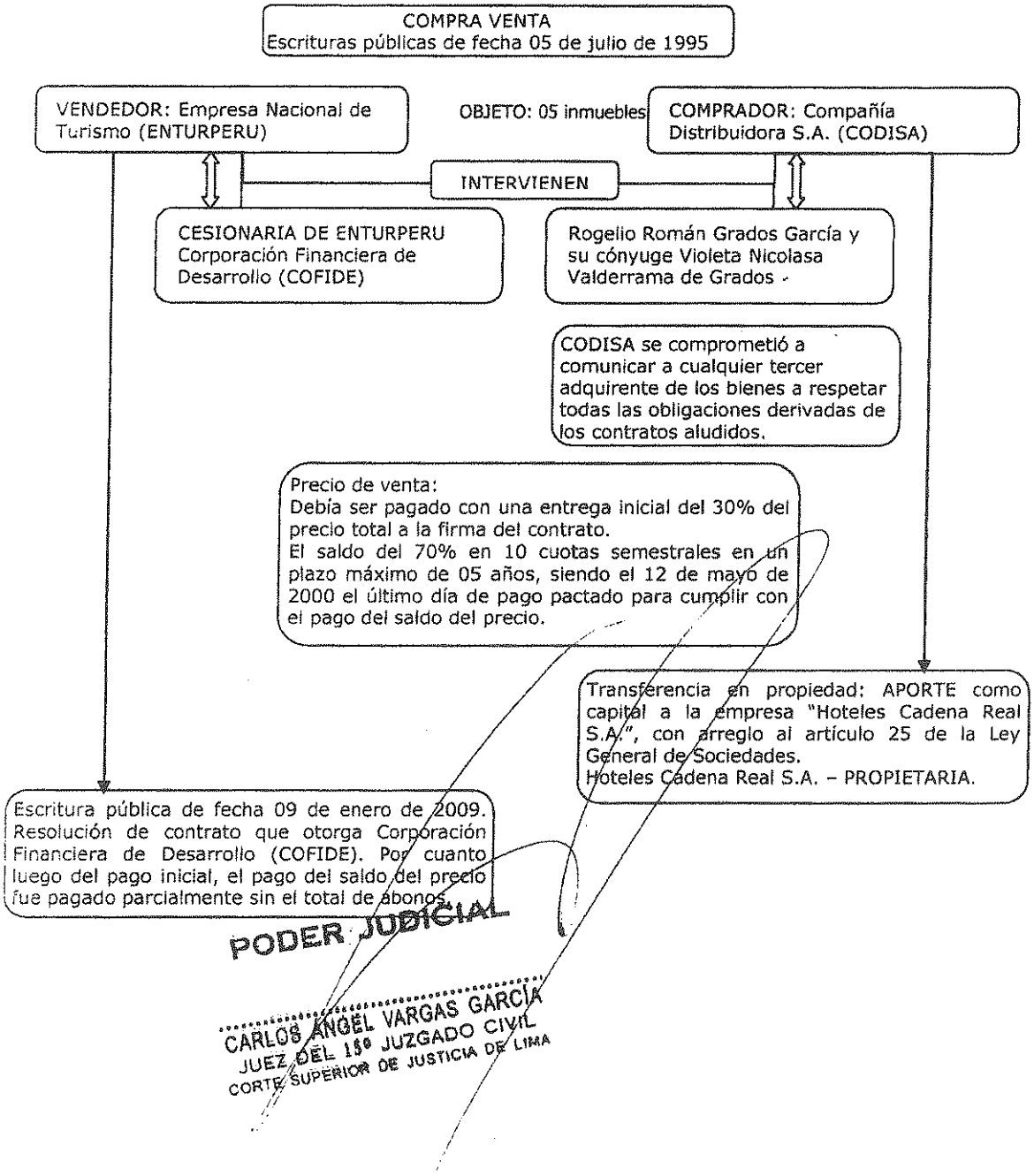
1. Conforme a lo prescrito por el artículo 188 del Código Procesal Civil, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juzgador respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones; asimismo, el artículo 196 del citado texto normativo prevé que salvo disposición diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos, consecuentemente, la actividad probatoria dentro de un proceso la desarrollan tanto el demandante como el demandado, y tiene como objeto convencer al Juzgador sobre la verdad de los hechos expuestos a fin de que sobre su base se determine el derecho que emerge de los mismos; siendo que a tenor de lo prescrito por el artículo 200 del Código Procesal Civil, si no se prueban los hechos que sustentan la pretensión, la demanda será declarada infundada.
2. Estando a los puntos controvertidos fijados en la resolución 34 de fecha 12 de enero de 2011 en el presente proceso se busca: **1)** Determinar si corresponde declarar la nulidad del acto jurídico consistente en la declaración unilateral efectuada por la demandada COFIDE, de resolución contractual o "resolución contractual de pleno derecho que comprende todos y cada uno de los bienes y derechos que fueron materia de los contratos de compra venta de los denominados hoteles de turistas, celebrados entre ENTURPERU S.A. y CODISA, con intervención de COFIDE, celebrados y formalizados por escritura pública de fecha 05 de julio de 1995 y, según lo demás indicado en el documento de fecha 18 de diciembre de 2008, minuta suscrita por Percy Manuel Velarde Zapater, en calidad de apoderado de COFIDE, **2)** Así mismo, determinar si corresponde declarar la Nulidad del Acto Jurídico consistente en la declaración del mismo representante Percy Manuel Velarde Zapater, contenida en el documento de fecha 18 de diciembre de 2008, **3)** Declarar si corresponde declarar la nulidad de los siguientes documentos: De la Escritura Pública de fecha 18 de diciembre de 2008, De la Escritura Pública de fecha 09 de enero de 2009, De la Carta Notarial de fecha 18 de diciembre de 2008, suscrita por Percy Manuel Velarde Zapater, en

FOJAS

CARLOS ANGEL VARGAS GARCIA
JUEZ DEL 15º JUZGADO CIVIL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

su calidad de apoderado de COFIDE, entregado a Compañía Distribuidora S.A. De la Carta Notarial de fecha 18 de diciembre de 2008, suscrita por Percy Velarde Zapater, en su calidad de apoderado de COFIDE, entregado a los esposos Rogelio Román Román Grados García y **4)** Determinar si corresponde declara la Nulidad de las partidas Registrales que se detallan en el petitorio punto 5.2.2 (a, b, c, d y e).

3. Para el caso que nos ocupa la recurrente demanda la nulidad de acto jurídico en virtud de las causales de: 1. Objeto jurídicamente imposible, 2. Fin ilícito y 3. Contrariedad a leyes que interesan al orden público.
4. De los hechos expuestos por las partes, sobre la controversia suscitada tenemos:



PODER JUDICIAL

CARLOS ANGEL VARGAS GARCIA
JUEZ DEL 15º JUZGADO CIVIL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

5. Aparece de autos que con fecha 05 de julio de 1995, ante el Notario Público de Lima, Dr. Abraham Velarde Álvarez, la Empresa Nacional de Turismo (ENTURPERU S.A.) representada por Alonso José Rey Bustamante, como vendedora y la Compañía Distribuidora S.A. (CODISA) representada por Rogelio Grados García, como compradora con intervención de Martín Naranjo Landerer y Ceferino Eduardo Casavilca en representación de Corporación Financiera de Desarrollo (COFIDE) celebraron un contrato de compra venta de los ex Hoteles de Turistas ubicados en Chimbote, Huancayo, Ica, Huaraz y Monterrey por el precio y demás garantías que aparecen en la respectiva escritura pública.
6. En cuanto a la cesión contractual, se desprende de la décimo sétima cláusula del contrato de compra venta mencionado en el considerando anterior que, en aplicación de los artículos 1435 y siguientes del Código Civil, con expreso conocimiento de la compradora y los propietarios de los bienes otorgados en hipoteca, la Empresa Nacional de Turismo Sociedad Anónima (ENTURPERU) cedió su posición contractual a favor de la Corporación Financiera de Desarrollo – COFIDE, en cuya virtud todos los actos a cargo de la vendedora y las garantías constituidas ya sea por el comprador o por los propietarios, deberán ser realizados y se constituirán a favor de COFIDE; en consecuencia, con la facultad conferida por el artículo 1535 del Código Civil, en los contratos con prestaciones recíprocas no ejecutadas total o parcialmente, cualquiera de las partes puede ceder a un tercero su posición contractual requiriéndose a la otra parte preste su conformidad como ocurre en el caso de autos, exteriorizándose de esta manera que se trata de instrumento idóneo para hacer circular las relaciones jurídico–patrimoniales, lo que equivale a otro contrato modificatorio en el que la participación del tercero (Corporación Financiera de Desarrollo Sociedad Anónima) como cesionaria, la hace asumir la misma posición de la cedente Empresa Nacional de Turismo Sociedad Anónima – ENTURPERU S.A. – permitiéndole adquirir todos los poderes inherentes a situaciones conexas de sujeción, de tal manera que las relaciones entre cedente y cedido, COFIDE asume función tal y conforme dichas partes podrían hacerlo consensualmente; y, desde este punto de vista, la cesión de posición contractual sute sus efectos al estar arreglada a ley.

PODER JUDICIAL

CARLOS ÁNGEL VARGAS GARCÍA
JUEZ DEL 15° JUZGADO CIVIL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

7. Respecto a la resolución de los contratos, en general, conforme al artículo 1361 del Código Civil la resolución deja sin efecto un contrato válido por causa sobreviniente; vale decir, la resolución incide en la relación jurídico originada en el contrato; no incide en el contrato mismo, lo que significa que tampoco se dirige contra el acto jurídico en sí, sino contra sus efectos. De esta manera, la finalidad de la resolución es tutelar el acuerdo de las partes pero no remitido al momento de la celebración del contrato sino en la fase de su ejecución; por tanto, no es remedio para los defectos de la estructura del contrato sino para los efectos funcionales. La resolución motiva la extinción de la relación jurídica, esto es, cesan los efectos contractuales cualquiera que ellos sean y así motiva la liberación de ambas partes. Al respecto, el jurista Manuel de la Puente y Lavalle destaca que "debe tenerse presente que el Código Civil ha adoptado un concepto propio al establecer el artículo 1361 que la resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración, o sea que acoge un sistema según el cual la resolución determina la ineficacia del contrato (lo que deja sin efecto) pero no afecta su existencia", fundamento expuesto ante la Comisión Revisora de ese Código al proponer el actual texto de ese precepto sustantivo, y explicado en su obra". El incumplimiento Contractual y Tutela del Acreedor" – Editorial Grijley, Tomo I, página 37 en que, citando a Franceco Messineo, eminente profesor italiano, agrega que "según este artículo, la resolución del contrato determina su ineficacia, esto es, que aún no siendo inválido (ni nulo ni anulable) no es apto de producir efectos a causa de la existencia de un obstáculo extrínseco deja de producir la relación jurídica creada por el contrato, pero éste conserva su existencia; en tanto que el jurisconsulto Max Arias Shereiber Pezet explica al respecto que "la relación contractual nace químicamente pura y es que solo después se presentan acontecimientos que determinan la pérdida de su eficacia". Citando al profesor Luigi Mosco efectúa esta diferencia: "mientras lo derechos de anulación y rescisión nacen coetáneamente a la relación misma que toma su origen, el derecho de resolución solo nace posteriormente" ("Código Civil Peruano de 1984 – Exégesis" Tomo I, página 120)

8. La cláusula resolutoria expresa dispone el artículo 1430 del Código Civil que "Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las

PODER JUDICIAL

CARLOS ÁNGEL VARGAS GARCÍA
JUEZ DEL 15º JUZGADO CIVIL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra parte que quiere valerse de la cláusula resolutoria", es decir, las partes convienen en la resolución del contrato en el supuesto que una de ellas no ejecute alguna prestación a su cargo. La norma requiere entonces la voluntad de las partes, la precisión o concreción de las causales, el incumplimiento sobreviniente de una obligación, la imputabilidad del deudor y la imprescindible comunicación a éste, tratándose entonces de mecanismo destinado a destruir los efectos de la fuente que los creo; vale decir, estamos frente a un medio eficaz de resolución contractual puesto que atribuye a una de las partes la facultad de instarla. Siendo así, debe plasmarse y existir necesariamente en la cláusula una manifestación de la voluntad contractual que otorga al acreedor de la prestación cuyo incumplimiento se previene, un poder privado para obtener la resolución mediante esa declaración de voluntad. Al respecto, el jurista Luigi Mosco ("La Resolución de los Contratos por Incumplimiento", página 202) enseña que, tratándose de la cláusula resolutoria de pleno derecho, "la existencia del incumplimiento previsto no es sino el presupuesto necesario para que la declaración de voluntad del acreedor produzca su efecto resolutorio". Desde este punto de vista, la cláusula resolutoria expresa requiere tres requisitos. Incumplimiento de la prestación, que debe ser establecida con toda precisión, el efecto específico que tiende a producir; y la comunicación de querer valerse de la cláusula.

9. De la declaración de querer valerse de la cláusula resolutoria. La segunda parte del artículo 1430 del Código Civil establece que la resolución opera de puro derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria; se trata, indudablemente, de una norma imperativa ("comunica"), por cuya razón su inexistencia en la cláusula torna inoperante la resolución. Al respecto, de la Puente y Lavalle expresa: "comunicar la resolución no solo responde a que se trate de norma imperativa, sino también de orden público debido a la importancia que reviste una resolución de pleno derecho; es decir, aquella que opera sin intervención del Juez dicho de otra manera –añade– no puede convenirse en la no necesidad de dicha comunicación para resolver,

PODER JUDICIAL

CARLOS ÁNGEL VARGAS GARCÍA
JUEZ DEL 15º JUZGADO CIVIL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

pues se estaría contraviniendo uno de los límites de la libertad contractual (una norma imperativa o una norma que además de ser imperativa es también de orden público), con las consecuencias que ello trae, la ineficacia o la nulidad del pacto, respectivamente; o en todo caso, el pacto no calificaría como una cláusula resolutoria expresa sino como una fórmula resolutoria acordada por las partes pero con la desventaja de no contar con el efecto ipso iure o de pleno derecho de la resolución unilateral". ("Incumplimiento Contractual y Tutela del Acreedor" – Editorial Grijley – Tomo I, página 27). Por su parte, el jurista Francisco Messineo ("Doctrina General del Contrato" - Tomo II, página 350) manifiesta que "la resolución se verifica de derecho y obra inmediatamente si la parte interesada declara extra judicialmente a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria; vale decir, declara que quiere ejercitar el derecho de resolución y, en este sentido, no es una constitución en mora, es una notificación. La declaración sirve para impedir que la resolución opere mecánicamente y salvaguarda al cumplimiento de la ventaja de la resolución automática en los casos en que desapareciese su interés en tal resolución", infiriéndose entonces que, por su naturaleza, la declaración es un negocio jurídico o sea de una especie de acto jurídico al que debe sujetarse quien incumple sus obligaciones; y, por ello, la declaración debe, plasmarse o fijarse indefectiblemente en la cláusula resolutoria. La resolución no puede tener lugar si no se conviene en la declaración y no llegue a conocimiento del deudor por ser equivalente a notificación, razón por la cual su efecto de ninguna manera puede ser automático. El jurisconsulto Luigi Mosco destaca, a propósito, que el efecto no es automático por cuanto depende de la declaración del acreedor.

10. En el caso de autos, aparece del punto 6-04 de la sexta cláusula del contrato de compra venta celebrado por la Empresa Nacional de Turismo Sociedad Anónima – CODISA – el 05 de julio de 1995, que ambas partes pactan la "resolución del contrato" en estos términos: "El presente contrato de compra venta quedará automáticamente resuelto de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial al respecto, en la hipótesis que el comprador no pague el precio a su cargo con arreglo a las cláusulas 6-1-1, 6-1-2 y 6-1-3 del presente contrato"; también convienen en que al producirse la resolución, el CEPRI procederá de

PODER JUDICIAL

CARLOS ÁNGEL VARGAS GARCÍA
JUEZ DEL 15º JUZGADO CIVIL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

conformidad con el punto 7-3 de las bases para la Subasta Pública Internacional para la transferencia de los Hoteles de Turistas y, en consecuencia, ejecutará de inmediato la fianza de validez y vigencia de la oferta económica y, de considerarlo conveniente, otorgará la buena pro de la subasta al postor que haya presentado la siguiente oferta económica más alta"; decidieron, asimismo, en que "en todo caso le expuesto en este punto se entiende sin perjuicio que tanto la vendedora como CEPRI ejerciten cualquier otro derecho que les pudiera asistir en virtud al incumplimiento del comprador"; y también acordaron que, "sin perjuicio de lo expuesto, en la eventualidad que no procediese la resolución del contrato por haberse cancelado más del 50% del precio de la compra, la vendedora estará facultada para proceder a ejecutar las garantías reales y legales que se detallan". En esta situación, para resolver la controversia es necesario establecer si esta fórmula, por su naturaleza jurídica, constituye cláusula resolutoria expresa de pleno derecho; y, en este sentido, se advierte haber eliminado, suprimido, el requisito legal para su eficacia consistente en la comunicación a la parte a la que se atribuye incumplimiento de obligación por lo que no se hace patente la voluntad de las partes de alcanzar y, asimismo, se pacta la resolución automática, que se concilia con la naturaleza de la cláusula resolutoria expresa de pleno derecho pues el efecto de ésta depende, precisamente, de la declaración del acreedor y que a juicio de Messineo sirve para impedir que dicha cláusula resolutoria expresa opere mecánicamente, con mayor razón si no puede ser confundida con la condición resolutoria en la que la resolución si se produce automáticamente al verificarse el suceso futuro e incierto, concluyéndose entonces que la fórmula acordada por ENTURPERU S.A. y CODISA no constituye cláusula resolutoria expresa de pleno derecho por manifiesta contravención a la norma imperativa (artículo 1430 del Código Civil) resultando de esta manera afectada por causal de nulidad absoluta prevista en el artículo V del Título Preliminar del Código Civil según el que "es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público y a las buenas costumbres"; debiéndose por tanto amparar la demanda en aplicación, asimismo, del literal 14 del artículo 2 de la Constitución y disposiciones contenidas en los incisos 3, 6 y 7 del artículo 219 del Código Civil, pues el objeto deviene jurídicamente imposible; criterio sentado

PODER JUDICIAL

CARLOS ANGEL VARGAS GARCIA
JUEZ DEL 15º JUZGADO CIVIL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

por la jurisprudencia de los Tribunales como es de verse de la Ejecutoria Suprema recaída en el expediente de Casación N° 1132-2002 inserta en la página 149 de la Revista "Dialogo con la Jurisprudencia" N° 53 correspondiente a febrero de 2003: "El artículo 1430 del Código Civil establece con carácter imperativo que la resolución convenida de pleno derecho opera solo cuando a la parte deudora se le comunica dicha decisión, esto es, cuando la referida parte toma conocimiento de ella mediante la notificación válida, dado que de no existir una comunicación que haya cumplido con su objeto se estará frente a una resolución unilateral del contrato contraria a la propia naturaleza de los mismos"; mientras que en el expediente N° 3384-97 se establece que "En los contratos con cláusula resolutoria, ésta se produce de pleno derecho solo si la parte interesada declara a la otra que lo desea; si, por el contrario, la declaración no se efectúa, es como si la parte que conserva el derecho renuncia a optar por la resolución, y la obligación de cumplimiento de las partes mantiene su subsistencia (Jurisprudencia actual – Marianella Ledesma Narváez, Tomo II, N° 221).

11. Acerca de los alcances de la nulidad tenemos que la denominada "resolución de contrato" le falta uno de sus requisitos esenciales y por ello resulta afectada de nulidad absoluta por lo que jurídicamente es inexistente, las partes, en base a ese acuerdo, no pueden adquirir derechos ni obligaciones; y si bien el 18 de diciembre de 2008, o sea después de 13 años y 05 meses de celebrada la compra venta de los ex Hoteles de Turistas Ica, Iquitos, Huaraz, Monterrey y Chimbote (05 de julio de 1995), la vendedora COFIDE cursó carta notarial a la compradora CODISA, así como a la demandante Hoteles Cadena Real S.A.C.; y a la sociedad conyugal formada por Rogelio Román Grados García y Violeta Nicolasa Valderrama García, comunicándoles que a partir de aquella fecha se vale de la cláusula resolutoria prevista en el numeral 6-1-4 de la cláusula sexta de cada uno de los contratos, para darlos por resuelto de pleno derecho por incumplimiento del pago del saldo del precio amparándose en el artículo 1430 del Código Civil y requiriendo la entrega de los bienes, no debe perderse de vista que ambas partes no plasmaron o fijaron con plena certidumbre y en sus fundamentales alcances jurídicos la cláusula resolutoria expresa de pleno derecho pues, por el contrario aparecen conviniendo la no declaración extrajudicial, esto es, en la no

PODER JUDICIAL
CARLOS ANGEL VARGAS GARCÍA
JUEZ DEL 15° JUZGADO CIVIL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

notificación a una de ellas, transgrediendo así un requisito esencial, e invocando declaración unilateral opuesta a la naturaleza del contrato; por consiguiente, la declaración de voluntad producida después de tan prolongado lapso, no puede convalidar el referido vicio de nulidad, con mayor razón si ese pacto vulnera norma imperativa de orden público; y, en cuanto a la alegada falta del pago del saldo del precio en que fueron vendidos los bienes, cabe advertir que la causal ha sido expuesta en forma genérica en la anotada cláusula y "sin perjuicio que tanto la vendedora como CEPRI ejerciten cualquier otro derecho que les pudiera asistir en virtud del incumplimiento del deudor" mientras que la aludida carta notarial de fecha 18 de diciembre de 2008 alude a "incumplimiento de pago del saldo", pero sin detalle riguroso de las prestaciones que se dice incumplidas para establecer el retraso, por cuya razón, a mayor abundamiento, estamos ante el supuesto de resolución por incumplimiento de obligaciones (propio de contratos con prestaciones recíprocas), que no puede contar con el efecto ipso iure o sea de pleno derecho por ser jurídicamente distinto a la resolución motivada por cláusula resolutoria expresa. Finalmente, tratándose de nulidad absoluta no susceptible de motivación, obra *"erga omnes"* o sea para todos, inclusive para la empresa demandante Hoteles Cadena Real S.A.C. la que no celebró el aludido contrato de compra venta, hecho admitida por la demandada COFIDE en el noveno punto de su escrito de contestación de la demanda al manifestar: "Resulta que, en efecto, Hoteles Cadena Real S.A.C. no participó en el contrato de compra venta entre CODISA y el Estado Peruano, por una razón muy simple: no existía al momento en que CODISA adquirió los bienes los bienes del Estado Peruano"; más, habiéndose cursado carta notarial sobre resolución de contrato, no puede comprenderle el efecto extintivo de la relación jurídica por mediar la aludida nulidad y, por tanto, debe declararse fundada también la demanda en sus extremos relativos a la nulidad de actos jurídicos y documentos que lo contienen, desprendidos de convenio jurídicamente inexistente: Minuta de fecha 18 de diciembre de 2008; la Escritura Pública sobre resolución de contrato de compra venta otorgada por COFIDE el 09 de enero de 2009 ante el Notario Público de Lima, Dr. Renzo Alberti Sierra; carta notarial cursada el 18 de diciembre de 2008 por el apoderado de COFIDE, Percy Manuel Velarde Zapater, a la empresa

PODER JUDICIAL

CARLOS ÁNGEL VARGAS GARCÍA
JUEZ CIVIL 15º JUZGADO CIVIL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

Hoteles Cadena Real S.A.C con intervención del mismo Notario Público mediante la que Corporación Financiera de Desarrollo – COFIDE – que da por resuelto de pleno derecho el contrato de compra venta celebrado con CODISA el 05 de julio de 1995 y solicita la entrega de los ex Hoteles de Turistas bajo fundamento de haber recuperado el derecho de propiedad; carta notarial fechada el 18 de diciembre de 2008 dirigida por el nombrado apoderado de COFIDE a Compañía Distribuidora Sociedad Anónima; Carta Notarial cursada en la misma fecha a Rogelio Román Grados García y Violeta Nicolasa Valderrama García de Grados con intervención del mismo Notario Público; y respecto a la pretensión de nulidad de los asientos registrales a que se contraen las partidas N° 11220000 del Registro de la Propiedad de la Oficina Registral del Chimbote – Zona Registral N° VII; en la Partida N° 076206 del Registro de la Propiedad de la Oficina Registral de Huaraz – Zona Registral N° VII, en la Partida 07002277 del Registro de la Propiedad, Oficina Registral de Huaraz – Zona Registral N° VII; en la Partida N° 0004808 del Registro de la Propiedad de la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° IX; y en la Partida N° 000041355 del Registro de la Propiedad de la Oficina Registral de Iquitos – Zona Registral N° IV, es necesario considerar que, si bien la razón de ser del Registro radica en la publicidad de los actos y contratos en las relaciones jurídico – patrimoniales frente a terceros garantizando la seguridad jurídica para una adecuada e idónea contratación, el Registro en el Perú no es constitutivo de derechos y para su validez se sustenta en el principio de legalidad; es decir, el asiento registral no tiene sustantividad propia y existe en la medida en que subsista el acto o contrato que le dio origen; en consecuencia, producida la nulidad del contrato o acto, su inscripción y posteriores actos de la misma naturaleza devienen en afectados y por ello no puede cumplir su finalidad jurídica ni tampoco existen ya derechos susceptibles de publicitar frente a terceros, criterio éste reconocido también por la jurisprudencia de los Registros Públicos y es posible advertir de la Resolución inserta en el "Boletín de los Registros Públicos" N° 3, página 16: "Las inscripciones surten sus efectos legales mientras no se declare su nulidad o no se manden rectificar por el juez competente", citada en la "Guía Jurisprudencial de los Registros Públicos" del Dr. José García Salazar, página 176, todo lo que

PODER JUDICIAL
CARLOS ANGEL VARGAS GARCÍA
JUEZ DEL 15° JUZGADO CIVIL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

permite precisar que la nulidad del acto o contrato acarrea necesariamente la nulidad de la inscripción registral, por cuya razón debe declararse fundada también la acción de nulidad en este extremo.

12. Por esta consideraciones, administrando justicia a nombre de la Nación:

FALLO:

Declarando FUNDADA LA DEMANDA interpuesta de fojas 146 modificada a fojas 238 y a fojas 260, por la Empresa Hoteles Cadena Real S.A.C. representada por su Gerente general Ignacio Aristóteles Anticona Horna contra Corporación Financiera de Desarrollo Sociedad Anónima – COFIDE, teniendo como litisconsorte necesario pasivo a Agencia de promoción de la Inversión Privada – PROINVERSIÓN; litisconsorte necesario activo de la compañía Distribuidora sociedad Anónima – CODISA; a Rogelio Román Grados García y Violeta Nicolaza Valderrama García de Grados; y en consecuencia NULA Y SIN VALOR NI EFECTO JURÍDICO la denominada "resolución de contrato" contenida en el literal 06-1-4, sexta cláusula de la Escritura pública sobre compra venta de los ex Hoteles de Turistas de Chimbote, Huaraz, Monterrey, Ica e Iquitos celebrada por la Empresa Nacional de Turismo Sociedad Anónima - ENTURPERU con la Compañía Distribuidora Sociedad Anónima (CODISA) con intervención de Corporación Financiera de Desarrollo (COFIDE), el 05 de julio de 1995; NULO el acto jurídico contenido en la declaración de resolución contractual automática y de pleno derecho que comprende los bienes y derechos objeto de los contratos de compra venta de los ex Hoteles de Turistas de Ica, Iquitos, Chimbote, Huaraz y Monterrey mediante escritura pública de fecha 05 de julio de 1995; NULO el acto jurídico consistente en la declaración del representante legal de COFIDE, Percy Manuel Velarde Zapater, a que se contrae la carta notarial de fecha 18 de diciembre de 2008 en que manifiesta que a partir de esa fecha COFIDE ha recuperado el derecho de propiedad de todos y cada uno de los bienes que fueron objeto de transferencia; NULA la minuta de fecha 18 de diciembre de 2008, suscrita por el apoderado especial de COFIDE Percy Manuel Velarde

POD. JUDICIAL

CARLOS ÁNGEL VARGAS GARCÍA
JUEZ DEL 15º JUZGADO CIVIL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

Zapater y presentada ante el Notario de Lima Renzo Alberti Sierra; NULA la escritura publica de Resolución de Contrato de fecha 09 de enero del 2009, otorgada por COFIDE ante el Notario de Lima Doctor Renzo Alberti Sierra, a que se contrae la referida minuta; NULA la carta notarial de fecha 18 de diciembre de 2008 cursada por Percy Manuel Velarde Zapater apoderado de COFIDE a Hoteles Cadena Real S.A.C.; NULA la carta notarial cursada el 18 de diciembre de 2008 por el mismo apoderado a la Compañía Distribuidora Sociedad Anónima CODISA con intervención del Notario de Lima Percy Alberti Sierra; NULA la carta notarial del 18 de diciembre de 2008, dirigida por el nombrado apoderado a los esposos Rogelio Román Grados García y Violeta Nicolasa García de Grados; NULOS los asientos regístrales Nº 11000220 del Registro de la propiedad de la Oficina Registral de Chimbote, Zona Registral Nº VII; así como los consignados en la partida Nº 07007206 del registro de propiedad de la Oficina de Huaraz Zona Registral Nº VII, en la partida N° 11004808 del registro de Propiedad de la Oficina Registral de Ica, zona Registral Nº XI y la Partida Nº 00004355 del registro de Propiedad de la Oficina Registral de Iquitos, zona Registral Nº IV; con costas y costos y consentida o ejecutoriada que sea esta sentencia, archívese en el modo y forma de Ley.– Notificándose.–

PODER JUDICIAL

CARLOS ÁNGEL VARGAS GARCÍA
JUEZ DEL 15º JUZGADO CIVIL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA