



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
SALA DE PROCESOS EJECUTIVOS
EXP. 45514-1722-98, Lima

5 de agosto de 1999.-

AUTOS Y VISTOS: es materia de grado el auto que desestima las contradicciones y ordena el remate y,

ATENDIENDO:

Primero.- Que, en los recursos de apelación se expresan los siguientes agravios: a) en el saldo deudor se aplican sumas antojadizas; b) no se ha comunicado la decisión del ejecutante de resolver el contrato, a la coejecutada doña Nieves de la Cruz de Vega; y, c) la tasación adolece de aspectos técnicos porque existe más construcción.

Segundo.- Que, en cuanto al agravio indicado en el literal b), la actora admite no haber comunicado a la coejecutada mencionada, su decisión de resolver el contrato; justificando dicha omisión en no considerarla como parte del negocio jurídico celebrado.

Tercero.- Que, la referida apreciación de la actora no es exacta por cuanto según aparece de la cláusula décimo quinta del contrato de préstamo con garantía hipotecaria contenida en la escritura pública de fecha diez de julio de mil novecientos noventidós cuyo testimonio corre de fojas ocho a veinticuatro, la ahora codemandada doña Norma Nieves Vega De La Cruz de Vega en su calidad de cónyuge del ahora codemandado don Juan Nicolás Vega Bermúdez, intervino expresando su "(...) aceptación y conformidad (...)" con los términos del contrato, bajo los alcances de los artículos 292 y 315 del Código Civil; coligiéndose de ello que la intervención de ambos cónyuges en la celebración de los actos jurídicos contenidos en la escritura citada, esto es, en el contrato de mutuo de quince mil dólares americanos para cancelar el saldo del precio del inmueble que se compró y cuyo contrato de compraventa está contenido también en la misma escritura (cláusula primera) así como en la constitución de la hipoteca que se pretende ejecutar (cláusula sexta), fue en calidad de representantes de la sociedad conyugal que conforman siendo indispensable la participación de ambos sobre todo para gravar (hipoteca) el inmueble sub-litis por tratarse de un bien social perteneciente a dicha sociedad conyugal; así, acertadamente ha sido registrada la garantía real en referencia consignándose la participación de ambos cónyuges en la constitución de la garantía real aludida conforme se aprecia del asiento d-4) de la Ficha N° 178739 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima que en copia certificada corre a fojas



veintiséis veintisiete, y en cuyo asiento c-3) consta la calidad de bien social del inmueble sub-litis;

Tercero.- Que, la referida interpretación se consolida con el hecho de que el préstamo de dinero otorgado por el banco demandante, fue para cancelar el saldo del precio de la compraventa del inmueble gravado que es un bien social, como se repite, y no un bien propio del cónyuge.

Cuarto.- Que, en consecuencia, de producirse el supuesto pactado como causal de resolución del contrato a que se contrae el numeral 11.03 de la cláusula décima primera del contrato antes glosado, aquélla operará en tanto y en cuanto el banco comunique su decisión de resolverlo a los representantes de la sociedad conyugal, esto es, al marido y a la mujer, y no sólo a uno de ellos, conforme lo establece el artículo 292 del Código Sustantivo también citado en los actos jurídicos celebrados.

Quinto.- Por tanto, la comunicación de la decisión de resolver el contrato a uno sólo de los cónyuges hace inexigible la obligación reclamada como consecuencia de la presunta resolución invocada, porque no ha operado la resolución contractual por falta de comunicación idónea de la decisión en torno a ello.

Sexto.- Que, en el caso de autos, ni siquiera puede sostenerse que hubo comunicación a uno de los cónyuges por cuanto la carta de fecha diez de agosto de mil novecientos noventa y ocho remitida por conducto notarial a uno de los cónyuges, concretamente a don Juan Nicolás Vega Bermúdez, cuya copia corre a fojas sesenticuatro, alude a cuarenta días de morosidad, de lo que se colige que a esa data se había incumplido con pagar una sola cuota; por lo que, en tanto no se hubiere configurado el supuesto pactado como causal de resolución automática del contrato, esto es, el no pago de dos cuotas consecutivas o alternas, el co-contratante no puede ni podía hacer uso de la cláusula resolutoria pactada por cuanto el contrato no lo autoriza sino cuando se haya incumplido con el pago de dos cuotas aludidas, conforme al artículo 1361 del Código Civil cuando dispone que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos, y deben ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes como lo puntualiza el artículo 1362 de dicho Código; quedando evidente así, que incluso respecto al cónyuge don Juan Nicolás Vega Bermúdez, tampoco resulta exigible la obligación demandada desde que ésta alude a cuotas aún no vencidas a la fecha de interposición de la demanda que la actora las dio por vencidas al tener indebidamente por resuelto el contrato de préstamo.

Séptimo.- Que, estando al sentido de la presente decisión sobre las contradicciones planteadas, carece de objeto pronunciarse sobre los otros agravios de la apelación referidos a aspectos formales de los anexos de la demanda;



DECISIÓN

I. Por las razones expuestas los señores vocales integrantes de la Sala Civil Corporativa para Procesos Ejecutivos y Cautelares de la Corte Superior de Justicia de Lima que suscriben, **REVOCAN** el auto apelado, resolución número doce, de fecha diecinueve de mayo de mil novecientos noventinueve, que corre de fojas ciento cuarenta a ciento cuarenticuatro, que declara infundadas las contradicciones formuladas por los ejecutados en los escritos de fojas setentidós y siguientes y de fojas ochentiocho y siguientes, con lo demás que contiene; y,

II. **REFORMÁNDOLO** declaran **FUNDADAS** las referidas contradicciones a la ejecución; con costas y costos; y,

III. **DISPONEN** devolver oportunamente los autos al Juzgado remitente; en los seguidos por el Banco de Crédito del Perú con don Juan Nicolás Vega Bermúdez y otra sobre ejecución de garantías; interviniendo como ponente la doctora Huerta Herrera.

S.S.

MARTÍNEZ MARAVÍ

HUERTA HERRERA

LAMA MORE