



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
QUINTA SALA ESPECIALIZADA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO CON
SUBESPECIALIDAD EN TEMAS DE MERCADO

Sumilla: “(...) En el presente caso, el señor Obreso no aporta documento alguno que acredite el pago de las letras cuestionadas; no siendo argumento a su favor el hecho de contar físicamente con dos de las tres letras cuyo pago de cuestiona; ya que considera que, el hecho de tener físicamente letras de pago posteriores demostraría el pago total del valor del predio. Esto es, pretende acogerse a la presunción de pago total contemplada en el artículo 1231° del Código Civil (...) Sin embargo, la misma norma consigna que el poseer el recibido de la última cuota hace presumir el pago de las anteriores, salvo prueba en contrario. / (...) ante la afirmación de falta de pago de la inmobiliaria, lo que correspondía -a efecto de acreditar la infracción del proveedor- era que el señor Obreso presentara documentación que demostrara los pagos efectuados [recibos de pago, vouchers]; máxime si la forma de pago era bancarizada. Empero, no cumplió con presentar documento alguno en dicho extremo.”

Expediente : 5323-2018

Demandante : RAFAEL RICHARD OBRESO CÓNDOR¹

**Demandados : Instituto Nacional de defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual².
LOS PORTALES S.A.³**

Materia : Nulidad de Resolución o Acto Administrativo. Protección al Consumidor.

Procedencia : 23° Juzgado Contencioso Administrativo con Subespecialidad en Temas de Mercado.

Apelante : Demandante

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN N°VEINTIUNO

Lima, veinticinco de mayo de dos mil veintitrés

VISTOS: En Audiencia Pública, con el expediente administrativo acompañado; correspondiente a la **vista de la causa de fecha 5 de mayo de 2023**, interviene como Juez Superior ponente el Magistrado **Rossell Mercado**.

RESOLUCIÓN MATERIA DEL GRADO

Viene en apelación la **SENTENCIA (Resolución N° DIEZ)**, de fecha 20 de mayo de 2021, que declaró INFUNDADA la demanda en todos sus extremos.

¹ En adelante, el DEMANDANTE o el SEÑOR OBRESO

² En adelante, INDECOPI

³ En adelante, LOS PORTALES o LA INMOBILIARIA



FUNDAMENTOS DE LA RESOLUCION IMPUGNADA

La sentencia materia de impugnación sustenta su decisión principalmente en los siguientes argumentos:

1. Identificó la controversia en determinar si corresponde declarar la nulidad parcial de la Resolución N° 0424-2018/SPC-INDECOPI; emitida el 28 de febrero de 2018; que confirmó a la Resolución N° 11 57-2017/CC2, en la medida que dispuso: (a) resolver de manera indebida el contrato de compraventa de bien inmueble; (b) no comunicar la resolución del mencionado contrato de acuerdo a las formalidades pactadas en dicho documento; (c) haber incumplido con precisar el monto que sería devuelto como consecuencia de la resolución de contrato; y, (d) no haber cumplido con devolver el importe total que canceló el consumidor por la adquisición del inmueble
2. Estableció que del Contrato de Compraventa Garantizada⁴ suscrito entre la inmobiliaria y el señor OBRESO contempla una cláusula resolutoria por incumplimiento de pago [contenida en la cláusula Décimo Cuarta], en la cual se consigna que -entre otras causales- que si el comprador incumpliera con el abono de tres cuotas establecidas, opera la resolución unilateral por parte de la inmobiliaria; siendo que, de la Proforma N° 25038⁵ que contiene el cronograma de pago de las cuotas pactadas, del Reporte de Deuda del comprador al 1 de abril de 2014⁶, y las letras de pago N° LC09580921⁷ (vencimiento el 1 de julio de 2013; LC 09580931⁸ (vencimiento 1 de mayo de 2014) y LC09580932⁹ (vencimiento junio de 2014), determinó que el señor OBRESO no había cumplido con el pago de las cuotas indicadas.
3. Consignó que en mérito de lo expuesto, la inmobiliaria cursó la carta notarial con fecha de diligencia 18 de junio del 2014¹⁰, (dejada bajo puerta en el domicilio del señor Obreso), en el que comunicaron la resolución del contrato de compraventa del predio, por incumplimiento en el pago (cuotas de julio 2013, mayo y junio de 2014), conforme la Cláusula Décimo Cuarta, y que dado que las referidas letras de pago no tenían el sello de cancelado así como tampoco estaban sustentadas por vouchers o constancias de pago respectivas, concluyó que el comprador no logró acreditar mediante medio probatorio alguno que hubiera pagado las cuotas cuestionadas, por

⁴ Hoja 22 del expediente administrativo (Tomo I formato digital)

⁵ Hojas 28 del expediente administrativo (Tomo I formato digital)

⁶ Hoja 100 del expediente administrativo (Tomo I formato digital)

⁷ Hoja 65 del expediente administrativo (Tomo I formato digital)

⁸ Hoja 71 de autos

⁹ No obra en autos

¹⁰ Hoja 209 del expediente administrativo (Hoja 16 EA, Tomo I formato digital)



lo que determinó que lo resuelto por INDECOPI se encontraba arreglado a derecho.

Por lo que desestimó la demanda, declarándola infundada.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO IMPUGNATORIO

La sentencia fue impugnada por la parte demandante, mediante recurso de apelación de fecha 3 de junio de 2021, solicitando que la sentencia sea revocada en todos sus extremos, formulando los siguientes agravios:

1. Discrepa con los argumentos contenidos en el undécimo considerando de la sentencia, por cuanto -sostiene- es falso que no haya probado el pago de las cuotas cuestionadas a la inmobiliaria. Sostiene que el hecho de que las letras de pago no cuenten con el sello de cancelado no implica que no estén impagas; por cuanto ello contraviene los artículos 1231 (presunción de pago total) y 1233 (extinción de la obligación por entrega de títulos valores). Asimismo, -manifiesta- la sentencia trasgrede el artículo 64.4 de la Ley N° 27287, Ley de Títulos Valores, ya que dicha norma estipula que el obligado está facultado a exigir la entrega del título valor cancelado
2. Sostiene que las letras de pago presentadas en la demanda constituyen medios probatorios idóneos para acreditar que la deuda se encuentra cancelada, conforme se desprende del citado artículo 64.4 de la Ley de Títulos Valores, ya que dicha norma no establece ningún requisito de sellos en la letra de cambio para acreditar su pago. Además, el contrato de compraventa celebrado consignó en su cláusula décimo sexta que la inmobiliaria debía entregar solo aquellas letras pagadas o las extinguidas por prepagos o refinanciaciones, lo cual se refuerza con la Carta remitida por los Portales con fecha 20 de mayo de 2010, donde la inmobiliaria consignaba que las letras canceladas le serían remitidas al comprados a fines de cada mes, a la dirección consignada en el contrato, lo cual fue parcialmente cumplido, conforme es de verse de las Cartas de Acompañamiento de Efectos
3. Sostiene que al menos dos de las tres letras cuestionadas cuentan con sus respectivos vouchers de pago; específicamente de las cuotas de mayo y junio de 2014; mientras que la letra de cambio de 2013 se encuentra en poder de la inmobiliaria; y dado que las letras subsecuentes a dicha letra están canceladas, se acredita el pago de esta primera letra observada.
4. Manifiesta que, el pago del inmueble se efectuó parte en efectivo parte en títulos valores, conforme lo previsto en el artículo 1233 del Código Civil; siendo que la obligación primigenia se extinguió cuando Los Portales hizo



entrega de los títulos valores al demandante; siendo la prueba de ello que con fecha 25 de octubre de 2010 la empresa emitió la Boleta de Venta N° 001-0021109, por el valor del inmueble materia de la relación de consumo, conforme lo dispuesto en el segundo párrafo del tercer numeral del Artículo 5° del Reglamento de Comprobantes de Pago

Por lo que solicita que la sentencia sea declarada nula en todos sus extremo y se declare fundada su demanda en todos sus extremos.

FUNDAMENTOS DE LA SALA SUPERIOR

PRIMERO: El artículo 364° del Código Procesal Civil, aplicab le supletoriamente al presente proceso, establece que: *“El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional Superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente”.*

SEGUNDO: En tal sentido, la apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior a solicitud de parte o tercero legitimado, reexamine la resolución expedida por el inferior jerárquico como garantía del principio a la doble instancia reconocido en el inciso 6) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú. En atención a ello, conforme lo establece el inciso 5) del mismo artículo 139° de nuestra Carta Fundamental, los justiciables tienen derecho a que las resoluciones judiciales que se expidan en los procesos en los cuales intervienen, tengan una adecuada motivación o fundamentación que les permita conocer las razones por las cuales se concede o deniega su pretensión.

Asimismo, el artículo 370° del Código Procesal Civil estipula que el Juez no puede modificar la resolución impugnada en perjuicio del apelante, salvo que la otra parte también haya apelado o se haya adherido. Ello implica que el órgano jurisdiccional revisor que conoce de la apelación solo resolverá sobre aquello que le es sometido en virtud del recurso. Por lo tanto, únicamente será materia de análisis lo que ha sido cuestionado en el recurso de apelación y que ha sido reseñado brevemente.

Absolución de los agravios formulados.

TERCERO: Existe error de motivación por cuanto los medios probatorios aportados demuestran que sí canceló todas las cuotas por lo que correspondía la entrega del inmueble. El impugnante sustenta que el hecho de que las letras de pago no cuenten con el sello de cancelado no implica que no estén impagas; por cuanto ello contraviene los artículos 1231 y 1233 del Código Civil, así como el artículo 64.4 de la Ley de Títulos Valores. Asimismo, refiere que el contrato de compraventa celebrado consignó en su cláusula décimo sexta que



la inmobiliaria debía entregar solo aquellas letras pagadas o las extinguidas por prepagos o refinanciaciones, las cuales debían ser remitidas al domicilio consignado en el contrato conforme lo estipulado en la Carta remitida por los Portales con fecha 20 de mayo de 2010.

Asimismo, que las cuotas de mayo y junio de 2014 cuentan con sus respectivos vouchers de pago; mientras que la letra de cambio de 2013 se encuentra en poder de la inmobiliaria; y que dado que el pago del inmueble se efectuó parte en efectivo parte en títulos valores, la obligación primigenia se extinguió cuando Los Portales hizo entrega de los títulos valores al demandante; por lo que con fecha 25 de octubre de 2010 la empresa emitió la Boleta de Venta N° 001-0021109, por el valor del inmueble materia de la relación de consumo

Correspondiendo absolver los agravios como a continuación se expone:

3.1. Según consta de los agravios expresados, el impugnante sostiene que sí cumplió con el pago de las cuotas cuestionadas (cuotas de julio 2013, mayo y junio de 2014); por lo que no correspondía que la inmobiliaria resolviera el contrato; y dada su resolución, considera debe de restituirsele el valor íntegro de lo pagado. Las cuotas materia de análisis son las contenidas en las letras de cambio N° LC09580921¹¹ (vencimiento el 1 de julio de 2013; LC 09580931¹² (vencimiento 1 de mayo de 2014) y LC09580932¹³ (vencimiento junio de 2014).

A su vez, las citadas letras de cambio obran en la Proforma N° 25038¹⁴, siendo parte de la obligación de pago adquirida por el comprador por la compraventa del predio:

¹¹ Hoja 65 del expediente administrativo (Tomo I formato digital)

¹² Hoja 71 de autos

¹³ Hoja 73 de autos

¹⁴ Hoja 28 del expediente administrativo (Tomo I formato digital)



038	01/02/2013	17,743.73	313.75	305.59	13.55	.00	632.89	LC09580915
039	01/03/2013	17,429.98	349.98	271.13	11.78	.00	632.89	LC09580916
040	01/04/2013	17,080.00	325.69	294.16	13.05	.00	632.89	LC09580917
041	01/05/2013	16,754.31	341.35	279.24	12.30	.00	632.89	LC09580918
042	01/06/2013	16,412.96	337.69	282.67	12.54	.00	632.89	LC09580919
043	01/07/2013	16,075.27	353.17	267.92	11.80	.00	632.89	LC09580920
044	01/08/2013	15,722.10	350.11	270.77	12.01	.00	632.89	LC09580921
045	01/09/2013	15,371.99	356.41	264.74	11.74	.00	632.89	LC09580922
046	01/10/2013	15,015.58	371.61	250.26	11.02	.00	632.89	LC09580923
047	01/11/2013	14,643.98	369.50	252.20	11.19	.00	632.89	LC09580924
048	01/12/2013	14,274.47	384.50	237.91	10.48	.00	632.89	LC09580925
049	01/01/2014	13,889.97	383.06	239.22	10.61	.00	632.89	LC09580926
050	01/02/2014	13,506.90	389.95	232.62	10.32	.00	632.89	LC09580927
051	01/03/2014	13,116.95	419.98	204.04	8.87	.00	632.89	LC09580928
052	01/04/2014	12,696.97	404.52	218.67	9.70	.00	632.89	LC09580929
053	01/05/2014	12,292.44	418.99	204.87	9.02	.00	632.89	LC09580930
054	01/06/2014	11,873.45	419.33	204.49	9.07	.00	632.89	LC09580931
055	01/07/2014	11,454.12	433.58	190.90	8.41	.00	632.89	LC09580932
056	01/08/2014	11,035.51	448.11	176.61	7.77	.00	632.89	LC09580933

Es el caso que entre las cláusulas contractuales acordadas entre las partes se pactó una cláusula resolutoria expresa [ver Cláusula Décimo Cuarta del Contrato¹⁵], que de acuerdo al artículo 1430° del Código Civil, resulta ser una convención contractual en la que se pacta que el contrato se resuelve cuando una de las partes no cumple con determinada prestación a su cargo la que debe ser establecida con toda precisión. Para que la resolución contractual produzca sus efectos, una de las partes (la parte fiel en cuyo favor se ha predispuesto la cláusula) deberá comunicar a la otra que está ejerciendo la facultad resolutoria pactada en el contrato, para su eficacia es necesario un acto jurídico unilateral recepticio emitido por el acreedor. Así, la consecuencia jurídica que sigue al ejercicio de la facultad resolutoria en comentario es que el contrato queda resuelto de pleno derecho.

En dicha cláusula se acordó que **el vendedor podía resolver el contrato por incumplimiento de pago**, si es que el comprador incumpliera con el pago de tres cualesquiera de las cuotas establecidas en la Proforma N° 25038, o cualquiera de las dos últimas cuotas.

Como es evidente, la decisión de resolver el contrato debía ser comunicada al comprador mediante el envío de una Carta Notarial, aplicándose contra el comprador una penalidad del 30% del precio de venta, monto a ser retenido por la inmobiliaria, sin incluir intereses compensatorios o gastos administrativos, conforme se consigna a continuación:

¹⁵ Hoja 25 del expediente administrativo (Tomo I del expediente digital)



RESOLUCION POR INCUMPLIMIENTO DE PAGO

DECIMA CUARTA- En caso que **EL COMPRADOR** incumpliera con el abono de tres cualesquiera de las cuotas establecidas en la Proforma N° 25038 (Anexo N° 1), o cualesquiera de las dos últimas, **INISA** podrá optar, a su sola decisión, por cualquiera de las dos siguientes posibilidades:

1.- Dar por resuelto unilateralmente y de pleno derecho el presente contrato mediante el envío de una carta notarial, en los términos establecidos en el Artículo No. 1430 del Código Civil, en cuyo caso retendrá el 30% del precio de venta pactado por concepto de penalidad, el cual será descontado del monto pagado a cuenta del capital abonado por **EL COMPRADOR**, sin incluir intereses compensatorios y gastos administrativos.

2.- Dar por vencidas todas las cuotas pendientes de pago y exigir judicialmente el pago del total adeudado, incluyendo intereses compensatorios y moratorios, gastos administrativos, comisiones de cobranza, además de los daños y perjuicios que pudieren corresponder.

En el supuesto de envío de cartas notariales, éstas serán dirigidas al domicilio expresado por **EL COMPRADOR** en la introducción del presente documento, quien ratificadicha dirección como válida para recibir cualquier tipo de comunicación relativa al presente contrato. En caso de ausencia de **EL COMPRADOR**, la diligencia de entrega de la carta notarial se efectuará con la persona que se encuentre en su domicilio en dicho momento o se dejará por debajo de la puerta.

Quedando establecido que, un incumplimiento de pago de tres cuotas (contiguas o no), acarrea la resolución contractual con aplicación de penalidad de retención de un porcentaje de lo pagado por el comprador.

- 3.2.** Las cuotas que se imputan no pagas son las contenidas en las letras de cambio **N° LC09580921**¹⁶ (vencimiento el 1 de julio de 2013; **LC 09580931**¹⁷ (vencimiento 1 de mayo de 2014) y **LC09580932**¹⁸ (vencimiento junio de 2014).

El impugnante refiere que estas letras se encuentran pagadas; mientras que la inmobiliaria afirma que estos títulos valores se encuentran impagos, lo que originó se resolviera el contrato de compraventa de inmueble celebrado. El juez de la causa determinó que no existían elementos que acreditaran que las letras hubieran sido debidamente pagadas.

Asimismo, el accionante sostiene que el hecho de que las referidas letras estén en su poder es un signo inequívoco de lo que fueron canceladas en su debida oportunidad, afirmando contar con los comprobantes de pago que darían cuenta del cumplimiento de sus obligaciones.

- 3.3.** Una letra de cambio es un documento de cobro en donde se ordena el pago de una determinada suma de dinero en la fecha de vencimiento. Se utiliza como medio de pago y garantía financiera; y a su vencimiento debe ser pagada (previa presentación del documento original aceptado en el domicilio designado), bajo cargo de efectuarse el protesto de la letra.

¹⁶ Hoja 65 del expediente administrativo (Tomo I formato digital)

¹⁷ Hoja 71 de autos

¹⁸ No obra en autos



En el presente caso, las letras giradas y aceptada por el señor OBRESO tenían **fecha fija de vencimiento**, por lo que debían ser pagadas en la fecha señalada a efecto de no incurrir en incumplimiento.

Letra de pago N° LC09580921, de vencimiento el 1 de julio de 2013, consignando el sello "RESUELTO".

Señor Wilfredo

Los Portales					
NÚMERO	RES. DEL GIRADOR	FECHA DE GIRO	LUGAR DE GIRO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONEDA Y MONTO
	CV. con ceros	Día / Mes / Año		Día / Mes / Año	
LC09580921	LA ARBOLEDA 0049	27/11/2009	SAN ISIDRO	01/07/2013	J\$ 632.89
Por esta LETRA DE CAMBIO, se servirá pagar incondicionalmente a la Orden de: <i>Inversiones en Inmuebles S.A.</i> la cantidad de:					
TRESCIENTOS TREINTA Y DOS Y 89/100 DOLÁRES AMERICANOS					
En el siguiente lugar de pago o con cargo en la cuenta corriente de Banco:					
ACEPTANTE	OBRESO CONDOR RAFAEL RICARDO			Importe a debitar en la siguiente cuenta del Banco que indica:	
				BANCO	OFICINA NÚMERO DE CUENTA D.C.
LUMENAJE DE ANTARRAYONAZO LOTE 18 URR PARQUE DE MONTECRISTO - ATE LIMA 03					
D.O.	DN 08146830	LOCALIDAD:	4370259	Nombre y Razón Social del Girador	
Domicilio:				D.O. RUC: 2161911911	
Localidad:				Calle José Granda 107 - San Andrés	
D.O.:				Inversiones en Inmuebles S.A.	
Firma:				 WILFREDO DE SOSA PERREYRA UGARTE Director del Representante legal D.O.: DNI 08182540	
 GUILLERMO JUAN VELACCHAGA RAFFO D.O.: DNI 01261296					

:3611.1.25.4477:

Letra de pago N° LC09580931, de vencimiento el 1 de mayo de 2014, no consigna ningún indicativo o sello.



Los Portales

NUMERO	REF. DEL GIRADOR	FECHA DE GIRO	LUGAR DE GIRO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONEDA E IMPORTE
LC0958093	LA ARBOLED 0053	27/11/2009	SAN ISIDRO	01/05/2014	US\$ 632,89

Por esta LETRA DE CAMBIO, se servirá pagar incondicionalmente a la Orden de Inversiones en Inmuebles S.A. la cantidad de SEISCIENTOS TREINTA Y DOS Y 89/100 DOLARES AMERICANOS

En el siguiente lugar de pago o con cargo en la cuenta corriente del Banco:

ACEPTANTE	Importe a debitar en la siguiente cuenta del Banco que indica
OBRESO CONDOR RAFAEL RICHARD	BANCO OFICINA NUMERO DE CUENTA D.C.

DOMICILIO: DE AVITAMIENTO MZ G LOTE 38 URB. PARQUE DE MONTEARRICO - ATE, LIMA 03 LOCALIDAD TELEFONO: 4378259

D.O.I.: DNI 08149833 TELEFONO: 4378259

AVAL PERMANENTE:

DOMICILIO: LOCALIDAD: TELEFONO: D.O.I.: FIRMA:

Nombre Razón Social del Girador: INVERSIONES EN INMUEBLES S.A.
D.O.I.: RUC 20510118111
Calle José Granda 167 - San Isidro

WILFREDO DE SOLZA
D.O.I.: DNI 08182640

GUILHERMO JUAN VELAZQUEZ RAFFO
D.O.I.: DNI 08250296

NO ESCRIBIR NI FIRMAR DEBAJO DE ESTA LINEA

La letra de pago **LC09580932** fue presentada con posterioridad a la emisión de la resolución que agotó la vía administrativa.

- 3.4. El demandante consigna que en virtud de lo estipulado por la Cláusula Décimo Sexta del contrato celebrado, la única causa por la cual él tiene las letras LC09580921 y LC09580931 es que estas fueron debidamente canceladas, ya que dicha Cláusula consigna que únicamente las letras pagadas serían devueltas al comprador. Empero, ninguna de los títulos valores indicados tiene la indicación de que haya sido pagado. Además, la letra LC09580921 consigna la indicación de “Resuelto”, haciendo alusión a la situación de resolución contractual.

A modo de ejemplo, las letras de cambio N° LC09580908, de fecha de vencimiento 1 de junio de 2012¹⁹, LC09580914, de fecha de vencimiento 1 de diciembre de 2012²⁰, -entre otras-, tienen consignado el sello de “LOS PORTALES S.A.-CANCELADO”; mientras que dos de las letras cuestionadas no tienen este sello.

- 3.5. De otro lado, y conforme consta de la Carta de fecha 20 de mayo de 2010²¹, el comprador debía de efectuar el pago de las letras de cambio por medio de la red de agencias del BBVA Banco Continental, por lo que una forma inequívoca de acreditar el pago de las letras cuestionadas sería mostrar los comprobantes de pago emitidos por el Banco; sin embargo, conforme consta del escrito de fecha 11 de enero de 2017²², de absolución de la Resolución

¹⁹ Hoja 53 del expediente administrativo (Tomo I en formato digitalizado)

²⁰ Hoja 54 del expediente administrativo (Tomo I en formato digitalizado)

²¹ Hoja 91 del expediente administrativo (Tomo I en formato digitalizado)

²² Hoja 159 del expediente administrativo (Tomo I en formato digitalizado)



N° 01 de la Comisión de Protección y Defensa al Consumidor N° 2 del INDECOPI, el señor Obreso manifestó no contar con el dato preciso de las fechas de pago de las letras; mucho menos adjuntó algún medio probatorio que acreditara los pagos efectuados, indicando que estaba acreditado el pago íntegro del inmueble.

Entonces, no es solo el hecho de la ausencia del sello de “cancelado” o la presencia del sello “resuelto” en las letras cuestionadas; sino que, siendo el medio idóneo para acreditar el pago adjuntar un reporte de pago de las boletas en el BBVA, el consumidor omitió presentar dicho medio probatorio.

En este punto, y conforme lo regula el artículo 104° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, corresponderá al consumidor demostrar la existencia de un defecto en el producto o servicio adquirido, luego de ello, el proveedor deberá acreditar que dicho defecto no le es imputable.

En el presente caso, el señor Obreso no aporta documento alguno que acredite el pago de las letras cuestionadas; no siendo argumento a su favor el hecho de contar físicamente con dos de las tres letras cuyo pago de cuestiona; ya que considera que, el hecho de tener físicamente letras de pago posteriores demostraría el pago total del valor del predio. Esto es, pretende acogerse a la presunción de pago total contemplada en el artículo 1231° del Código Civil, que consigna:

Presunción de pago total

Artículo 1231- Cuando el pago deba efectuarse en cuotas periódicas, el recibo de alguna o de la última, en su caso, hace presumir el pago de las anteriores, salvo prueba en contrario.

Sin embargo, la misma norma consigna que el poseer el recibido de la última cuota hace presumir el pago de las anteriores, **salvo prueba en contrario**.

- 3.6.** En dicho sentido, conforme consta del expediente administrativo²³, las letras LC95808921, LC95808933, LC95808934, LC95808935, LC95808936, LC95808937, LC95808938, LC95808939, LC95808940, LC95808941, LC95808942, LC95808943, LC95808944, LC95808945, LC95808946, LC95808947, LC95808948, LC95808949, LC95808950, LC95808951, LC95808952, LC95808953 y **LC95808954** [última letra de cambio], presentan el sello de “**RESUELTO**”; lo cual resulta acorde con la Carta Notarial de fecha 09 de junio de 2014²⁴, en virtud de la cual se comunicó al señor Obreso la **resolución automática del contrato de compraventa**, en aplicación de la Cláusula Décimo Cuarta del contrato, por incumplimiento de pago de tres letras de cambio:

²³ A partir de la hoja 65 del expediente administrativo (Tomo I del EA digitalizado)

²⁴ Hoja 209 del expediente administrativo (hoja 16 del Tomo II del EA digitalizado)



A la fecha se encuentran adeudando a la empresa las siguientes letras, lo que hace una deuda de US \$1,898.67 (UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO Y 67/100 DOLARES AMERICANOS)

<u>Documento</u>	<u>Importe US\$</u>	<u>Vcto.</u>
LETRA	632.89	01/07/2013
LETRA	632.89	01/05/2014
LETRA	632.89	01/06/2014

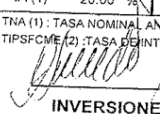
Con lo que, estamos ante dos versiones de un mismo hecho: la situación de pago de las letras de cambio LC09580921, LC09580931 y LC09580932; siendo que, ante la afirmación de falta de pago de la inmobiliaria, lo que correspondía -a efecto de acreditar la infracción del proveedor- era que el señor Obreso presentara documentación que demostrara los pagos efectuados [recibos de pago, vouchers]; máxime si la forma de pago era bancarizada. Empero, no cumplió con presentar documento alguno en dicho extremo.

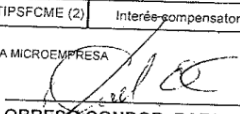
- 3.6. Asimismo, si bien el impugnante sostiene que cumplió con pagar el íntegro del predio, por un total de US\$ 29,600.00 dólares americanos, lo cual -señala- acredita con la Boleta de Venta N° 001-0021 109²⁵, vía declaración asimilada contenida en su recurso de apelación administrativa [ver punto 38 de la apelación²⁶], reconoce que el previo total del predio ascendió a US\$ 51,488.17, lo cual se constata de la Proforma N°25 038:

	Precio Contado	Interes	Gto. Admin	Total a pagar
Valor de venta Gravado	0.00	0.00	0.00	0.00
Valor de venta No Gravado(arancel)	29,600.00	20,961.26	926.91	51,488.17
Total valor de venta	29,600.00	20,961.26	926.91	51,488.17
I.G.V. :	0.00	0.00	0.00	0.00
Precio de Venta Total	29,600.00 +	20,961.26 +	926.91	51,488.17

A (1) 20.00 % TCEA 23.00 % Interés Moratorio 15.00 % TIPSFCME (2) Interés compensatorio: TIPSFCME (2)

TNA (1) : TASA NOMINAL ANUAL AL SALDO FINANCIADO
TIPSFCME (2) : TASA DE INTERÉS PROMEDIO DEL SISTEMA FINANCIERO PARA CRÉDITOS A LA MICROEMPRESA


INVERSIONES EN INMUEBLES S.A.


OBRESO GONDOR, RAFAEL RICHARD

En consecuencia, y contrariamente a lo afirmado, el impugnante no demuestra haber cancelado el predio materia de compraventa; y tampoco acredita haber pagado las letras de cambio N° LC095 80921, LC09580931 y LC09580932.

- 3.7. Finalmente, dado que no se ha acreditado que el comprador haya pagado las letras de cambio cuestionadas, se concluye que la inmobiliaria tenía el derecho de resolver el contrato en aplicación de su Cláusula Décimo Cuarta, comunicando su decisión mediante Carta Notarial, requisito que fue cumplido por la inmobiliaria, conforme se advierte del documento de fecha 9

²⁵ Hoja 31 del expediente administrativo (Tomo 1 del EA digitalizado)

²⁶ Hoja 273 del expediente administrativo (Hoja 92 del Tomo II del EA digitalizado)



de junio de 2014, el cual fue remitido al domicilio del señor Obreso [el mismo domicilio consignado en el contrato: Av. De Avitamiento, Mz G, Lote 38, Urbanización Parque de Monterrico, distrito de Ate]

Por lo que, no corresponde amparar los agravios expuestos en este extremo.

CUARTO: CONCLUSIONES

Consecuentemente, corresponde desestimar los agravios expuestos por la apelante, dado que no representan un aporte trascendental que conlleve a desvirtuar lo resuelto por la A quo y no persuaden al Colegiado para optar por la nulidad o revocatoria de la sentencia materia de alzada; siendo así, la Resolución sub examine ha sido expedida con arreglo a Ley y al proceso; y, por ende, debe confirmarse

DECISIÓN DE LA SALA SUPERIOR

Por las consideraciones precedentes y en uso de las facultades conferidas por la Constitución Política del Estado, **CONFIRMARON** la **SENTENCIA (Resolución N° DIEZ)**, de fecha 20 de mayo de 2021, que declaró INFUNDADA la demanda en todos sus extremos. En los seguidos por **RAFAEL RICHARD OBRESO CÓNDOR** contra **INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL –INDECOPI-** y otro sobre impugnación de resolución administrativa. Notifíquese. *RM/aoa*

VINATEA MEDINA

ROSSEL MERCADO

REYES RAMOS