



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Necesidad de una mejor regulación de la resolución del contrato de compraventa cuando se ha cancelado más del cincuenta por ciento del precio pactado.

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTOR:

Vallas Rojas, German (ORCID: 0000-0003-4140-4442)

ASESOR:

Mg. Velasco Palacios, Omar Gabriel (ORCID: 0000-0002-9170-9167)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil

PIURA - PERÚ

2020

Dedicatoria

Este trabajo se lo dedico a mis grandes amores, mis hijos Lucas y Tadeo por ser la luz de mis ojos, a mi esposa Jackeline por su amor incondicional, a mi madre Miryam por creer siempre en mí, a mis abuelos Inés y Rodolfo por su apoyo constante.

Agradecimiento

A Dios por no soltar mi mano y mantenerme a su lado contra viento y marea; a mi familia por su apoyo moral, espiritual y a todas aquellas personas que de una u otra manera han contribuido en la culminación de mis estudios universitarios.

Índice de contenidos

Carátula	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Índice de contenidos.....	iv
Índice de tablas	v
Resumen	vi
Abstract.....	vii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO.....	4
III. METODOLOGÍA.....	19
3.1. Tipo y diseño de investigación.....	19
3.2. Variables y operacionalización	19
3.3. Población (criterio de selección), muestra, muestreo, unidad de análisis	19
3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	20
3.5. Procedimiento	20
3.6. Métodos de análisis de datos	20
3.7. Aspectos éticos.....	21
IV. RESULTADOS	22
V. DISCUSIÓN.....	28
VI. CONCLUSIONES.....	32
VII. RECOMENDACIONES	33
REFERENCIAS	34
ANEXOS.....	36

Índice de tablas

Tabla 1. Anexo 1. Matriz de operacionalización de variables.....	36
--	----

Resumen

La presente investigación titulada *“Necesidad de una mejor regulación de la resolución del contrato de compraventa cuando se ha cancelado más del cincuenta por ciento del precio pactado”*, tiene por objetivo: determinar las razones por las cuales no procedería la resolución del contrato de compra venta a plazos de bienes inmuebles, sino en todo caso el cumplimiento del contrato, cuando se haya cancelado más del cincuenta por ciento del precio pactado.

Esta investigación es descriptiva, pues utiliza la lógica deductiva, que va a detallar los conceptos, sean estos fenómenos, situaciones, mostrando como sucede en la sociedad. También tiene un diseño no experimental, debido a que se realiza sin manipular una o todas las variables.

De los resultados, se obtiene que, en cuanto al cumplimiento parcial del pago, no puede liberar al vendedor del contrato; por lo que si las prestaciones cumplidas por el comprador de haber cancelado más del cincuenta por ciento de la obligación contraída, el vendedor puede solicitar el cumplimiento de lo adeudado y no la resolución del contrato.

Se concluye que constituye como ejercicio abusivo del derecho por parte del acreedor (vendedor) el pretender resolver un contrato de compra venta de un bien inmueble a plazos, cuando se ha cancelado más del cincuenta por ciento (50%) del precio fijado en el contrato de compraventa suscrito por las partes (vendedor y comprador); en todo caso se debe exigir el pago del saldo adeudado (cumplimiento del contrato).

Palabras clave: Resolución, cumplimiento, contrato de compra venta.

Abstract

The present investigation entitled "*Need for better regulation of the resolution of the sale contract when more than fifty percent of the agreed price has been canceled*", aims to: determine the reasons why the resolution of the sale contract would not proceed to installments of real estate, but in any case the fulfillment of the contract, when more than fifty percent of the agreed price has been paid.

This research is descriptive, as it uses deductive logic, which will detail the concepts, be these phenomena, situations, showing how it happens in society. It also has a non-experimental design, since it is carried out without manipulating one or all of the variables.

From the results, it is obtained that, regarding the partial fulfillment of the payment, it cannot release the seller from the contract; Therefore, if the benefits fulfilled by the buyer have canceled more than fifty percent of the contracted obligation, the seller can request the fulfillment of the debt and not the resolution of the contract.

It is concluded that it constitutes an abusive exercise of the right by the creditor (seller) to pretend to terminate a contract for the sale of a real estate in installments, when more than fifty percent (50%) of the price set in the contract has been canceled. of sale signed by the parties (seller and buyer); in any case, the payment of the balance owed must be demanded (fulfillment of the contract).

Keywords: Resolution, fulfillment, sale contract.

I. INTRODUCCIÓN

En nuestra realidad, la compraventa de bienes inmuebles al crédito en donde el comprador ha cumplido con cancelar más de la quincuagésima parte del precio pactado, y de pronto llega a atrasarse en los pagos siguientes, el vendedor amparándose en el ordinal 1428° del Código Civil demanda la resolución de la compraventa como contrato, por faltar al cumplimiento de la prestación; sin embargo ello constituye un exceso que en la realidad cometen los vendedores amparándose en una norma del código sustantivo; pudiéndose darse el caso que el comprador ha cancelado hasta el 95 por ciento del precio pactado, y por el saldo restante del 5 por ciento, se le inicie un proceso por resolución del contrato y acumulativamente el resarcimiento por daños y perjuicios; cuyo resultado del proceso sería que no solamente se resuelva el contrato de compraventa, sino que además ni siquiera se le devuelve el 95 por ciento del precio pactado que ha cancelado, pues de dicho monto se le descontará los daños y perjuicios que se determinen en la sentencia, y las gastos del proceso. Sin embargo, el demandante vendedor recibe el bien inmueble que con el transcurso del tiempo ha cobrado un mayor valor, con lo cual se está evidenciando un ejercicio abusivo del derecho.

Para entender de mejor manera nuestra realidad problemática se pone el presente ejemplo práctico: Pedro vende a Juan un departamento en la suma de trescientos cincuenta mil soles; cancelándose la suma de cincuenta mil soles, al momento de firmarse el negocio de compraventa y el saldo debe ser cancelado en sesenta armadas mensuales de cinco mil soles cada una. Sin embargo Juan por circunstancias ajenas a su voluntad no puede cancelar las cuatro últimas armadas, es decir un saldo de veinte mil soles; y como consecuencia de ello es demandado por Pedro por resolución de contrato, y el resarcimiento por los perjuicios y daños y lo que respecta a costas y costos del proceso, amparándose en el ordinal 1428 del Código Civil; es más el mencionado artículo señala en su última parte que una vez notificado con la copia de la demanda, el demandado queda impedido de cumplir su prestación, es decir pagar el saldo; por lo que es este caso al resolver el Órgano jurisdiccional la resolución del contrato, fija los dañosos y perjuicios en cincuenta mil soles, más costas y costos, Juan tiene que devolver el departamento y del total de los trescientos treinta mil soles que ha cancelado se le descuenta los

cincuenta mil soles por los daños y perjuicios, además de las costas y costos del proceso estimados en la suma de diez mil soles, en consecuencia, recibiría la suma de doscientos setenta mil soles. En este caso Pedro además de recibir pago de daños y perjuicios, su beneficio económico se incrementa aún más porque cuando vendió el departamento a Juan ese era su valor, pero cuando lo recupera el precio se ha duplicado; de lo cual se colige que el artículo 1428 del Código Civil permite el ejercicio abusivo del derecho en contraposición la parte in fine del artículo 103 de la Carta Magna peruana, que prescribe que la Constitución no tutela el abuso del derecho; y el Artículo II del Título Preliminar de la Norma Sustantiva Civil, que prescribe que: La ley no protege el ejercicio ni la omisión abusivos de un derecho, por lo que en todo caso se hace necesario una reforma legislativa al respecto.

Es verdad que en la realidad se comenten excesos por alguna de las partes contratantes, cuando por ejemplo el comprador ha pagado más de la mitad del precio acordado y al no poder cancelar la diferencia que puede ser mínima el vendedor demanda la resolución del contrato y acumulativamente los perjuicios y daños, con lo cual recupera el bien que había vendido y del dinero recibido se cobra la indemnización; obteniendo un doble beneficio. El beneficio económico se incrementa aún más para el vendedor demandante porque cuando vendió el bien ese era su valor, pero cuando lo recupera el precio se ha duplicado, lo que constituye la práctica de un derecho de forma abusiva, que tanto nuestro Código Civil, así como nuestra Constitución Política vigente recusan en forma expresa, en tanto, el referido ejercicio se conforma cuando se excedan los términos del principio de la buena fe, contraviniendo la finalidad para lo cual fue conferido el derecho, lo que convierte su ejercicio abusivo en acto antisocial e injusto, lo que causa un daño al emplazado con la resolución del contrato; por lo que plantea la formulación del **problema de investigación**: ¿Debe modificarse el ordinal 1562 del Código Civil, con la finalidad de evitar el ejercicio abusivo del derecho al demandarse la resolución del contrato cuando se haya cancelado más del cincuenta por ciento del precio pactado?.

Esta investigación se **justifica**, por la misma situación económica que atraviesa el país muchas personas compran bienes inmuebles para ser cancelados en armadas mensuales, dándose casos en los cuales el vendedor ha recibido más del 50 por

ciento del precio pactado en el contrato de compraventa, y por el saldo demanda la resolución del contrato percibiendo un doble beneficio al cobrar daños y perjuicios y el valor del bien que recibe por lo general se ha incrementado su precio; razones por las cuales consideramos que en todo caso debe de recurrirse al órgano jurisdiccional, demandado no la resolución del contrato, sino en to caso se debe de demandar el cumplimiento del contrato, reclamando el saldo adeudado más los respectivos intereses legales.

En la investigación, el **objetivo general** es: determinar las razones por las cuales no procedería la resolución del contrato de compra venta a plazos de bienes inmuebles, sino en todo caso el cumplimiento del contrato, cuando se haya cancelado más del cincuenta por ciento del precio pactado.

Para cumplir con este objetivo, se van a plantear los siguientes **objetivos específicos**:

- Proponer la modificatoria del artículo 1562 del Código Civil.
- Analizar si los actuales ordinales 1561 y 1562 del Código Civil permiten el ejercicio abusivo del derecho.

Se plantea la **hipótesis**, consistente en la necesaria regulación de la resolución del contrato de compraventa a lazos, según se expresa en el artículo 1561 del Código Civil, cuando se ha cancelado más del 50% del precio pactado, para evitar el abuso del derecho.

II. MARCO TEÓRICO

No se han encontrado trabajos de investigación como el de la presente tesis; sin embargo, se han encontrado artículos publicados por juristas que comentan el artículo 1428 del Código Civil, así por ejemplo tenemos:

El Jurista Palacios (2011), hace referencia a la resolución del contrato, pero en términos generales referente al equilibrio que debe de estar presente cuando se formaliza un contrato; sin embargo, no se pronuncia en lo referente en la oportunidad de la ejecución del mismo.

Es decir, que cuando en un contrato en el cual una de las partes debe de cancelar su prestación por armadas y ha cumplido con cancelar casi la totalidad de las armadas, y por el simple hecho de faltarle cancelar una mínima diferencia del total de lo pactado cancelar en armadas, corre el riesgo de ser demandado por la resolución del contrato, y ello es como consecuencia que el artículo 1428 del Código Civil conforme se encuentra redactado no establece límite alguno que señale en forma expresa que cuando se haya cancelado cierta cantidad de lo pactado no sería viable la resolución del contrato, sino en todo caso el cumplimiento contrato, es decir que se cancele al saldo faltante.

La resolución de un contrato por incumplimiento de alguna armada, es decir cuando ya se ha cancelado más del 50 por ciento del total pactado, si bien es verdad es una atribución patrimonial del acreedor, también es verdad que existen diversos contratos, donde cada una de las facultades de carácter patrimonial dependen de la otra y por otro lado, ello no es así, pues en algunos casos depende de otros factores que de una u otra manera influyen en el incumplimiento del mismo, como por ejemplo la falta de liquidez a como consecuencia de una enfermedad.

También es necesario acotar que, la causa de la celebración de un contrato reside por lo general en que las partes hacen un intercambio, que se va a ver concretizado la prestación de una parte y la contraprestación de la otra parte; es decir que la prestación de uno encuentra su justificación en la prestación del otro; de allí el nombre de contratos con prestaciones recíprocas, genera una situación de recíproca entre atribuciones patrimoniales, en el cual ambas partes asumen una obligación; por ejemplo, en un contrato de compra venta de un bien de naturaleza

inmueble, donde es el vendedor quien asume la obligación de entregar el bien inmueble a la otra parte que sería el comprador, y este asume la obligación de cancelar el precio pactado al primero.

La resolución de un contrato no solamente opera en los contratos de compraventa, sino que también dicha figura jurídica puede darse en los contratos asociativos, e inclusive en contratos gratuitos; como el más común que es la donación de bienes inmuebles con cargo, ello se hace referencia en el ordinal 1625 del Código Civil vigente; donación que puede resolverse ante el incumplimiento del cargo por parte del donatario; sin embargo es de acotar que la resolución sería de difícil aplicación porque está condicionada a que se verifique el cargo y no a la interdependencia estructural que por lo general es de índole contractual.

Sin embargo, la figura de la resolución puede ser aprovechada a los contratos de naturaleza asociativa, en los cuáles donde hay un beneficio que está dirigido a fin compartido por las partes contratantes, en donde ambas partes abrigan la esperanza que su contraparte cumpla con lo pactado.

Asimismo, la resolución de un contrato por incumplir una de las cláusulas establecidas en el contrato sobreviniente a su celebración, no es otra cosa que ejercer un derecho potestativo, es decir la resolución se plantea solicitando tutela conforme a nuestro ordenamiento jurídico con la finalidad de poder obtener del Órgano jurisdiccional, es decir la ineficacia del contrato ante el incumplimiento de la contraparte, lo que trae como consecuencia la eliminación de los efectos que había producido desde la celebración del contrato hasta el día en que se solicita su resolución.

Sin embargo, se debe señalar que para que opere la resolución de un contrato, no necesariamente el incumplimiento debe ser imputable al obligado por las otras formas de actuar de la resolución, como puede ser, por ejemplo, la imposibilidad sobrevinida por caso fortuito o fuerza mayor, la excesiva onerosidad de la prestación. Por ello es necesario precisar que la condición resolutoria, supone un incumplimiento objetivo, que se diferenciaría por no operar automáticamente, como lo es la condición resolutoria.

Es importante señalar que la resolución cuando opera por el incumplimiento, se convierte en el resultado de la práctica de un derecho facultativo que está inmerso en la relación contractual de las partes, pues cuando se incoa una demanda de resolución de contrato, esta se sustenta por la inobservancia de cualquiera de las disposiciones del contrato, de lo cual se colige que la acción depende de la apreciación personal del individuo afectado por el incumplimiento. Se puede afirmar, que la razón de ser de este derecho facultativo de resolución de un contrato manifiesta el vínculo ineludible entre las partes y el incumplimiento por parte de una de ellas, es decir que se trata es una relación compleja en la que aparte del crédito y el débito están inmersos derechos conexos que van a coadyuvar a la protección del obligatorio vínculo en su desarrollo, en tanto, al faltarse al cumplimiento de lo acordado, va a generar que la parte afectada plantee la resolución del mismo.

Haciendo un análisis del ordinal 1428 del Código Civil vigente, se puede advertir que aquella parte que ha dado fiel cumplimiento al contrato, tiene como alternativa no solamente solicitar la resolución del acto jurídico o su cumplimiento, sino que además puede acumular como una pretensión accesoria a cualquiera de las pretensiones que intente la indemnización por los perjuicios y daños que haya irrogado con el incumplimiento. Sin embargo no se va a poder plantear la referida causal como pretensión cardinal única, porque esta figura es una pretensión de naturaleza accesoria a la resolución del contrato o del cumplimiento del contrato a consecuencia del incumplimiento, y por ser una pretensión accesoria los daños y perjuicios sigue la suerte del principal, por lo que debe necesariamente que recurrir a los mecanismos señalados como pretensiones principales para de esta manera poder acumular el pago de daños y perjuicios y no se acuse al accionante falta de legitimidad para obrar que trae como consecuencia la improcedencia de la demanda.

Es el Ordenamiento jurídico quien va a reconocer al afectado la pretensión acumulable de indemnización de daños y perjuicios, pero no en forma independiente, sino ligada a la resolución del contrato o el cumplimiento del contrato que son las pretensiones accesorias que la ley le habilita a la parte afectada con el incumplimiento del contrato; pues al afectado se le reconoce una tutela liberatoria y una tutela resarcitoria; siendo el resarcimiento de índole contractual derivada de

la inexecución de obligaciones y que pretende reparar la lesión sufrida; por lo que si es que, si es que si es que la pretensión accesoria de resarcimiento ha sido acumulada a la pretensión principal de resolución, le correspondería al demandante poder obtener una suma de dinero que satisfaga los daños que se le hayan ocasionado con el incumplimiento, incluyendo el daño emergente y el lucro cesante, y es más el daño moral que se le haya ocasionado al afectado con el incumplimiento, partiéndose de la premisa de que si una parte le ocasiona un daño a la otra parte, esta parte afectada tiene que ser indemnizada, y el resarcimiento del daño debe ser equivalente a la diferencia entre el cumplimiento exacto y el cumplimiento inexacto; circunstancias que debe ser merituada en su debida oportunidad a resolverse la controversia.

Por otra parte, es necesario señalar que es requisito indispensable en un contrato por incumplimiento, que para darse la resolución tiene que ser evidente el hecho de que efectivamente no se cumpla con lo pactado, es decir ante la falta del compromiso y la voluntad de ejecutar lo que se comprometió la parte de acuerdo al contrato oneroso, y de esta manera se legitime a la parte cumplidora a accionar en contra de la contraparte que ha incumplido con la obligación contraída. Resultando discutible el tema de señalar que tal incumplimiento sea o no imputable a la parte emplazada. De lo cual podemos colegir que imputar una falta de cumplimiento, es un factor decisivo, en cuanto va a evidenciar cuales son los fundamentos para la resolución ante una imposibilidad sobrevenida y un incumplimiento.

De lo expuesto, se puede objetar en lo referido a que existe una diferencia entre la resolución por incumplimiento con los otros supuestos de resolución que puede presentarse en otros casos de carácter facultativo, frente a una acción inmediata por mandato de la ley, como lo es la resolución extrajudicial.

Es el artículo 1455 del Código Civil italiano el antecedente legislativo en lo que se refiere a la figura jurídica contractual de nuestra normatividad civil, sobre la verificación de la alteración que provoca el incumplimiento del contenido del contrato, de allí que surge el derecho del requerimiento de ejercer la resolución por el incumplimiento, el cual se viene afianzando en la doctrina en nuestros días, pues se considera que se lesiona la situación jurídica del titular de un derecho crediticio, de allí la importancia reconocida de la función imperativa de la resolución.

Por otro lado, se encuentra en el Artículo 1362 del Código Civil, que refiere en cuanto a los contratos, su negociación, celebración y ejecución, ello respetando las reglas de la buena fe y la intención de las partes; pero no señala las características del incumplimiento, sin embargo, se puede deducir de la buena, pues al establecerse una obligación, de allí se deriva la inejecución de obligaciones; pues no se puede interpretar de forma distinta el común acuerdo de las partes sobre una efectiva declaración voluntaria, que hayan expresado al suscribir el respectivo contrato; cabiendo señalar que la doctrina no se muestra unánime al precisar que si en caso de las negociaciones se está frente a una responsabilidad civil contractual o ante la responsabilidad civil extracontractual, sobre el común acuerdo de las partes.

Según el jurista Torres (2016), el incumplimiento del contrato, tiene distintas modalidades, ello se debe a la forma en que se genera. En efecto es necesario tomar en cuenta la naturaleza de la prestación incumplida, también debe tomarse en cuenta el comportamiento que adopten las partes, así como a otros factores que puedan presentarse, lo cual puede ser como consecuencia del incumplimiento imputable al deudor o no imputable al mismo; incumplimiento que puede ser total, parcial, temporal o definitivo, pudiendo de igual forma de un incumplimiento posterior a la acordado, o que presenta defectos según lo dicho por las partes, ello se verifica en un solo momento, o también puede ser prorrogable en el tiempo, pudiendo ser remediable o no mediable en el futuro. Debiéndose de acotar que si el incumplimiento es por culpa de deudor existe una justificación para que el acreedor pueda acumular a su demanda de resolución del contrato la de indemnización de daños y perjuicios como pretensión accesoría.

En incumplimiento del contrato puede ser de interés para la víctima, bien sea porque lo haya ejecutado o que se encuentre adeudando el compromiso que expresó, siendo diferente lo que traería la resolución, cuando la víctima haya ejecutado la prestación, en cuyo caso persigue la recuperación de lo pagado; y si se encuentra debiendo la prestación se persigue la liberación de la obligación contraída; pudiendo ser distinto el interés que se tiene en uno y otro caso. Puede darse el caso que la persona afectada, haya conseguido parte de lo que se le debía, o puede ser que no; por ello, en la resolución del contrato del primer caso, existirían obligaciones restitutorias; lo que no sucederá en el caso que no exista

obtención de la prestación debida en cuyo caso no se expondrán obligaciones restitutorias.

Precisa además el autor Torres (2016), que cuando se quiera demandar una resolución, será necesario que el incumplimiento dado sea grave, porque sería abuso del derecho querer la resolución de un contrato por cumplimiento defectuoso o posterior a lo acordado, que no genere ningún daño a la parte que espera sea cumplido el acuerdo. Las afirmaciones de este jurista nacional, corrobora nuestra propuesta en la investigación, que es la modificatoria del artículo 1561 del Código Civil, con el fin de evitar el ejercicio abusivo del derecho, al resolverse un contrato por una insignificancia faltante para cumplir de forma total la obligación que se comprometió en el acuerdo común de las partes.

De otro lado el artículo 1561 del Código Civil que refiere que el valor se puede cancelar en armadas en distintos plazos, y si la parte que está interesada en adquirir, dejará de cumplir el pago de tres armadas de forma sucesiva, o no, va a ser la otra parte que está vendiendo, quien puede solicitar que se resuelva el contrato o solicitar el pago de todas las cuotas, y señalándolas como vencidas automáticamente. Ello guarda relación con el artículo 1562 del Código Civil Peruano, no obstante, el artículo 1561 fue modificado por la Ley 27420, pues en el texto original de la mencionada norma no permitía resolver el contrato, cuando ya se ha procedido a pagar más del cincuenta por ciento del valor pactado por las partes contratantes, y es más se prescribía que era nulo, todo acuerdo contrario a ello.

Actualmente la disposición del artículo 1562 del Código Civil permite a las partes convenir la pérdida del derecho del vendedor de poder decidir resolver el contrato, si es que se ha cancelado una cantidad de dinero por parte del comprador, según el precio que hayan pactado en la celebración del negocio jurídico, en cuyo caso solamente podrá exigir el cumplimiento del saldo adeudado; es decir que ello sería procedente por acuerdo de partes, primando en consecuencia, el principio de la autonomía de la voluntad de las partes contratantes.

En cuanto, a lo referente a posición contractual se aplica el principio del pacta sunt servanda, que se traduce en que los contratos deben de cumplirse conforme se hayan convenido o se hayan celebrado.

En la realidad, se ha ideado que en el contrato se introduzca una cláusula de la cual le asistía el derecho de determinar el contrato como resuelto, cuando la parte compradora no cumplía con cancelar el precio pactado en el contrato, al haberse vencido el plazo señalado en el mismo; estipulación que fuera conocida como pacto comisorio; atemperándose la rigidez del *pacta sunt servanda*, por permitir que solamente el vendedor se encontraba legitimado para que cuando el comprador no cancelaba el precio que se había pactado, se resolviera la venta.

De otro lado, el comprador debía regresar las cosas al momento anterior de recibir, por ello tenía que estar libre de alguna carga, con los frutos y no tenía que tener ningún deterioro ocasionado por ello a raíz de resolver el contrato de compraventa. Si no lograba ser posible, tenía que proceder la restitución de los daños ocasionados, y el vendedor se encontraba en la obligación de restituir el valor. Sin embargo, el derecho del tercero subadquirente, debía ser protegido, negándosele la reivindicación al vendedor.

De otro lado en el Derecho canónico considera al contrato sinalagmático como una forma de que las partes intercambian ideas y acuerdan según la buena fe, las prestaciones son interdependientes; y en nuestra normatividad sustantiva se llama contrato con prestaciones recíprocas. Es así que el contrato de compraventa está considerado como un contrato con prestaciones recíprocas, dado que, en un momento quien vende se obliga a entregar el bien y en otro momento, el que compra, está obligado a pagar el valor acordado, señalado en la celebración del acto jurídico de compraventa. En consecuencia, cuando se incumplen las prestaciones, se estaría traicionando la buena fe plasmada en el contrato, y ello obedece porque en esta clase de contratos se encuentra implícita la condición resolutoria ante el incumplimiento del mismo; teniéndose en consideración que resolver el contrato, es considerada un acto de mala fe, cuya finalidad es asegurar la palabra que se haya empeñado en la celebración del contrato.

Se ha señalado que los canonistas, establecieron la idea que era el acreedor quien está facultado para poder solicitarle al Juez sobre resolver el contrato; de allí que se encuentra legislado como pretensión la resolución de contrato el incumplimiento de una de las partes.

El pacto comisorio tiene la particularidad de poder resolver extrajudicialmente un contrato, para lo cual es necesario la intimación al deudor con el fin, que se cumpla lo acordado entre las partes, en un determinado plazo, habiéndose seguido dicha línea en los códigos sustantivos peruanos promulgados en los años de 1852 y de 1936.

Con respecto al pacto comisorio, resolver un contrato ante un incumplimiento tiene como fin, proteger la equivalencia de las prestaciones que señalan las partes, dicha tutela que brinda no cuando concluye el contrato, por el contrario, cuando se desarrolla el vínculo entre las partes sobre el contrato, es decir antes se la conclusión del contrato y después de su celebración; y conforme lo señala Betti (1970) cuando por falta de cooperación de una de las partes, no responde a su destino determinado.

Por otra parte, se afirma que, la condición puesta en un contrato, no va a afectar la negociación, más bien se verá afectado lo que genera el vínculo jurídico; de allí que el contrato se extingue por el pacto comisorio; en cambio, la cesación de los efectos contractuales, se va a producir por la condición resolutoria, es decir que los efectos no son los mismos en uno u otro caso.

El Código civil vigente señala dos clases de resolución ante un incumplimiento; las cuales son Judicial y Extrajudicial, esta última esta subdividida en dos tipos de resolución: Resolución de pleno derecho y la Resolución por cláusula resolutoria expresa.

En la norma peruana, no se encuentra regulada la resolución por vencimiento de plazo; como se señalaba en el código italiano. Se va a señalar que la esencialidad del plazo puede ser el resultado de lo que hayan convenido las partes en la suscripción del contrato, o puede ser como consecuencia de la prestación o también puede ser de las circunstancias del caso. Siendo la característica de la resolución extrajudicial del contrato es que opera en forma automática, sin que sea necesario que la parte contratante acreedora tenga que realizar alguna actividad al respecto.

Se puede decir que, al vencimiento del plazo, cuando la parte que adeuda no haya ejecutado la prestación, y después de tres días sin que la otra parte requiera al anterior para el cumplimiento de ejecutar lo acordado, no obstante, de

haber vencido el plazo pactado, el contrato se resolverá de pleno derecho automáticamente.

Entre las teorías sobre la naturaleza jurídica sobre resolver el contrato, podemos citar:

La Teoría de la condición resolutoria implícita, que señala que la resolución puede ser construida como una condición resolutoria señalada de forma implícita por las partes en el contrato que han celebrado. Conforme a esta teoría, el evento futuro en que consiste la obligación será el incumplimiento de uno de los contratantes, para que pueda operar. Es decir, en otras palabras, la resolución se funda en la presunta intención de las partes que, en caso de incumplimiento culposo por una de ellas, la otra se reserva el derecho de reclamar la resolución del contrato, legitimidad que le asiste a la parte que haya cumplido con la obligación y que se sienta perjudicada con el incumplimiento de la otra parte.

En la actualidad se puede afirmar que la tesis de la condición resolutoria implícita carece de valor, pues en la actualidad podemos afirmar que la teoría de la declaración es la que prevalece sobre la de la voluntad, sin embargo, también es necesario acotar que existen contadas excepciones. Siendo necesario señalar que la resolución del contrato por incumplimiento de uno de los contratantes conforme a nuestra normatividad no es el efecto de la verificación de ninguna condición resolutoria, sino del requerimiento, judicial o extrajudicial, del contratante que se considere perjudicado ante el incumplimiento de la otra parte contratante; y ello es porque los efectos de la resolución se verifican solamente por iniciativa de la interesada o perjudicada por el incumplimiento, en cambio, los efectos de la condición resolutoria en un contrato con prestaciones recíprocas se producen por la sola realización del evento futuro puesto como condición en el contrato.

La otra Teoría es de la falta de la causa, que señala que el fundamento de la resolución del contrato, no es otra cosa que la sobreviniente falta de causa de la obligación en vista de que la contraparte no cumple; es decir cuando la contraparte no cumple es como consecuencia que ha sobrevenido una falta de la obligación.

En la Teoría del enriquecimiento injustificado, se sostiene que, la resolución del contrato está dirigida a evitar que una de las partes contratantes se enriquezca

injustamente en perjuicio del otro contratante a quien le causa un daño, pues el que cumple con el contrato sufre injustamente un empobrecimiento en su patrimonio por el incumplimiento de la contraparte. Debiendo de agregar que el cumplimiento forzado y el resarcimiento del daño no tutelan adecuadamente al acreedor cuando el deudor ha pauperizado su patrimonio; por lo que en tales casos lo mejor sería la restitución, con lo cual puede resarcir de mejor manera el daño que haya sufrido.

Analizando esta teoría del enriquecimiento injustificado, se puede afirmar que puede ser fácilmente rebatida, porque, el remedio de la resolución sería inoperante todas las veces que el deudor que no cumple con la obligación sea una persona que tenga solvencia económica. De otro lado, no se explica en forma clara cuál sería el motivo por el cual el acreedor sería mejor tutelado con la restitución de la cosa, en caso de la insolvencia en que se pueda encontrar el deudor, y ello resultaría si es que fundadamente puede presumirse que el deudor por el hecho de dicha insolvencia en la que se encuentre, no se encuentre en la posibilidad de poder restituir la prestación que haya recibido con la celebración del contrato.

La Teoría de la sanción, señala que la resolución de un contrato, no es otra cosa que es una sanción impuesta al contratante que no ejecuta su prestación condenándolo en consecuencia por el incumplimiento a perder el derecho a la contraprestación y al pago de daños y perjuicios que haya ocasionado con el incumplimiento de la prestación a su cargo.

Se afirma que, de acuerdo a esta teoría, el acreedor se encuentra lo suficientemente tutelado con el resarcimiento del daño que le corresponde percibir de la parte que no ha cumplido con la obligación contraída. Se señala que la resolución, con la consiguiente disolución de la obligación y la restitución de la prestación ejecutada, es un remedio ulterior que se agrega al resarcimiento, y por tanto favorece al acreedor; con la sanción al contratante que no ha cumplido, diferenciándose del resarcimiento que solamente tiene una función reparadora en estricto sensu.

En palabras de Messineo (1986) señala que la resolución del contrato no tiene que ser vista como una sanción a cargo de la parte que no ha cumplido con la obligación, sino que viene a ser un medio donde la parte que ha cumplido con la

obligación se va a liberar, restituyendo la posibilidad de recurrir a otro contrato con el cual obtener una prestación equivalente a la que se había prometido.

Con lo que respecta a la Teoría del fenómeno novativo, determina a la resolución de un contrato integraría un fenómeno dispositivo novativo, en cuanto la obligación derivada del contrato se sustituye por una nueva, consistente en la restitución de la prestación y en el resarcimiento del daño; esto en nuestra normatividad civil se considera como una forma de extinguir una obligación, es decir mediante la figura jurídica llamada novación que consiste en la sustitución de una obligación por otra, extinguiéndose en consecuencia la obligación primigenia que es reemplazada por una nueva obligación, es decir el reemplazo de una obligación otra obligación nueva.

Sobre esta teoría se afirma que es un fenómeno dispositivo porque el acreedor tiene el poder de escoger entre el cumplimiento y la resolución; es novativo porque una nueva relación jurídica sustituye a otra preexistente; y que es una de las formas de extinguir una obligación.

La Teoría de la reparación, afirma que el fundamento de la resolución de un contrato, no es otra cosa que la reparación del perjuicio que se le haya causado al acreedor con el incumplimiento de la prestación por parte del deudor, es decir que se repara el incumplimiento; liberándose en consecuencia al acreedor de ejecutar su prestación, o también el permitir recuperar la prestación si es que ya ha sido efectuada o ejecutada; en otras palabras la resolución se presenta como un modo eficaz de reparación; y es más a dicha reparación se puede agregar la indemnización de daños causados con la inejecución de la prestación del deudor, en perjuicio de acreedor, quien viene a ser el legitimado para poder accionar.

En lo concerniente a la Teoría de la interdependencia de las prestaciones, se afirma que el fundamento de la resolución de un contrato no es otra cosa que la interdependencia de las prestaciones, es decir que ambas prestaciones se encuentran entrelazadas entre sí, dependiendo una de la otra; sin embargo, ello también resulta ser la razón de la resolución del contrato en aplicación de la teoría del riesgo, que señala los supuestos en los cuales se resuelve una obligación contraída.

También está la Teoría del mecanismo funcional de los contratos, que el fundamento de la resolución del contrato se encuentra en el mecanismo funcional de los contratos con prestaciones correspectivas, es decir contratos con prestaciones recíprocas; según esta teoría la resolución se sustenta en una anomalía funcional del contrato, es decir que tal anomalía existe desde el momento de la celebración del mismo.

Esta teoría tiene semejanza con la teoría de la interdependencia de las prestaciones, afirmándose que en el fondo es la misma por la funcionalidad contractual y la interdependencia.

Se señala además la Teoría de la naturaleza preventiva de la resolución, que precisa que la resolución del contrato por incumplimiento de la obligación, es considerada de naturaleza preventiva, sustentándose en el hecho que el ordenamiento jurídico concede al acreedor perjudicado con el incumplimiento el derecho subjetivo de impugnar; facultad, denominada por la doctrina alemana derecho de agresión y por la doctrina italiana se le denomina derecho de impugnación, es decir la facultad del acreedor de desligarse del vínculo contractual ante el incumplimiento de la contraparte que haya faltado al acto al cual se había comprometido, con la finalidad de evitar que se torne imposible para el acreedor la recuperación de la prestación que él ha ejecutado frente al otro contratante deudor, y en el caso que todavía no haya cumplido, al resolver el contrato, se previene el hecho que se le obligue a cumplir sin tener la certeza que el deudor cumplirá la que le concierne a su parte, de allí el nombre de naturaleza preventiva.

Por último, la Teoría ecléctica, que buscar el fundamento de la resolución es inútil, precisándose que su razón es obvia; precisándose que la resolución justamente por ser obvia, desalienta realizar investigaciones refinadas relacionadas con su fundamento. Por ejemplo, no se puede autorizar al vendedor de un vehículo, quien lo ha chocado y desaparecido el vehículo, a proceder en contra del comprador para que le pague el precio acordado.

Analizadas las teorías sobre la naturaleza jurídica de la resolución del contrato, se debe señalar que: La resolución del contrato no tiene un fundamento único, y ello es como consecuencia, que todas las teorías resultan ser idóneas para justificar el

fundamento de la resolución de un contrato, por lo que no es tan fácil poder individualizar o poder señalar que un de ellas debe preferirse respecto a las otras teorías que tratan de explicar la naturaleza jurídica de la resolución del contrato.

Se puede afirmar que las prestaciones, así como las ventajas adquiridas por un lado y los sacrificios asumidos por otro lado por las partes contratantes, siempre se encuentran interrelacionadas entre sí, es decir que se encuentran interconectadas una de otra, de tal manera que ante la falta de una prestación, la otra se va a quedar sin fundamento, en consecuencia si ello es así carece de objeto por no tener justificación de seguir existiendo debido a la desaparición de la relación de las prestaciones.

También resulta necesario acotar que, el titular del derecho a la resolución por incumplimiento, se encuentra legitimado por la ley, que beneficia al contratante acreedor de la prestación no ejecutada, cuyo crédito no ha sido satisfecho, por el incumplimiento del su deudor. Sin embargo, es necesario señalar que el acreedor no puede tener derecho a la resolución, si es que por su culpa no se encuentra en condiciones de poder restituir la prestación ejecutada por el deudor.

La legitimidad para resolver el contrato le asiste al titular de la parte contratante de la prestación no ejecutada o sus herederos. Sin embargo, también se puede hacer uso de la legitimidad extraordinaria que le asiste al acreedor al acreedor del titular del derecho de la resolución del contrato mediante el ejercicio de la acción oblicua o subrogatoria u oblicua.

En cuanto a la libertad de contratar debemos señalar que, ello obedece al principio de la autonomía de la voluntad que no puede desligarse de la relación entre este principio y la parte económica que se da en todo contrato, siendo el contrato una decisión económica, por lo que tal decisión debe ser libre.

La autonomía de la voluntad es privada en las relaciones jurídicas de los particulares, de allí que, en la celebración de los contratos, la autonomía privada se

expresa en la libertad de contratación, reconocido por nuestro ordenamiento legal a los particulares para que puedan decidir en forma libre su patrimonio, de allí que lo que las partes decidan debe ser respetado, siempre y cuando que los acuerdos contractuales no sean contrarios a la ley, las buenas costumbres o el orden público.

En todo contrato se pone de manifiesto el ejercicio de la libertad que le asiste a toda persona, pues los compromisos que se adquieren en un contrato y que se obligan a realizar en forma libre y voluntaria deben de cumplirse y respetarse, teniendo en cuenta que el contrato tiene amparo constitucional conforme se desprende del artículo 62 de nuestra Carta Magna que señala que el Estado garantiza a las partes la libertad de contratar, pues en todo contrato se pone de manifiesto la obligación voluntaria de cumplir con una determinada prestación.

La autonomía privada de la voluntad tiene un límite impuesto por las normas imperativas, pues los contratos no pueden contravenir el orden público ni las buenas costumbres; debiendo señalar que las normas del Código Civil son normas de derecho privado que tutela los intereses de los particulares: Siendo que las normas del derecho privado son inderogables o derogables; siendo que la autonomía privada es limitada en las normas de Derecho Privado de carácter de inderogables.

La resolución de un contrato tiene incidencia en la relación jurídica que origina el contrato, en consecuencia, no puede incidir sobre lo que efectivamente se ha concertado, por lo que con la resolución no puede afirmarse que no se ha producido tal acuerdo celebrado por las partes contratantes. Todo contrato que se haya concertado resulta ser incontrovertible, con la salvedad de que pueda existir algún vicio que pueda dañar su estructura, supuesto en el cual estaríamos frente a un supuesto de ineficacia estructural, es decir de invalidez.

Es de señalar que nuestra norma sustantiva trata de dos supuestos de ineficacia; por un lado, la ineficacia estructural mediante la rescisión, y por otro lado la ineficacia funcional mediante la resolución. Sin embargo, debemos de señalar que la rescisión a diferencia de la resolución, es procedente solamente en aquellos casos establecidos en la ley, siendo necesaria la existencia de un pronunciamiento judicial; pronunciamiento judicial que tiene efectos retroactivos, es decir que desaparecen los efectos contractuales del pasado como si no se hubiesen producido.

En cambio, la resolución tiene por finalidad tutelar la condición respectiva de paridad entre las partes contratantes, en la fase de su ejecución, es decir la función de la resolución no es contra el negocio, sino contra la relación contractual; debiendo señalar que la resolución del contrato produce un efecto extintivo o liberatorio, y un efecto restitutorio o reintegrativo.

El efecto extintivo de la resolución extingue la relación jurídica o el cese de los efectos contractuales cualquiera que ellos sean, en consecuencia, la liberación de ambas partes; y si es que ni ha habido ejecución antes de la resolución no hay problema porque las partes se liberan de la obligación de ejecutar sus prestaciones.

El efecto restitutorio de la resolución se da en los casos en los cuales las prestaciones ya se han ejecutado, en consecuencia, se reincorporan de nuevo al parte que las haya efectuado en cumplimiento del contrato que ha sido resuelto.

En cuanto al efecto resarcitorio dependerá de la causal que provoque resolver el contrato, y considerando que las causas de la resolución son heterogéneas, solo algunas de ellas permiten la tutela resarcitoria; como por ejemplo la imposibilidad sobrevenida por causa imputable al deudor o en la resolución del contrato por incumplimiento.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación:

La presente investigación es de tipo descriptivo, en palabras de Hernández (2014), señala que utiliza la lógica deductiva, que va a detallar los conceptos, sean estos fenómenos, situaciones, mostrando como sucede en la sociedad.

También presenta un diseño no experimental, que en voz de Bastar (2012) manifiesta que este estudio se realiza sin manipular una o todas las variables.

3.2. Variables y operacionalización:

Según Hernández (2014) la operacionalización de variables va a permitir la identificación de los temas que serán interpretados para la medición de una variable, ello cuando se aplica algún instrumento, logrando la identificación de los indicadores y las dimensiones de las variables. La presente investigación tiene como variables a las siguientes:

Variable independiente: Resolución del contrato de compra venta, según el autor Torres (2016) señala que es la facultad que tiene la parte cumplidora para poner fin al contrato si la otra parte ha incumplido, ello teniendo en cuenta que el incumplimiento dado sea grave, porque sería abuso del derecho resolver el contrato por un incumplimiento que no genere daños ni afectaciones al vendedor.

Variable dependiente: Cancelado más del cincuenta por ciento del precio pactado, en palabras de Barboza (2011) se está frente a un cumplimiento parcial, es razón justificada para que el vendedor no pueda liberarse del contrato y exigir la restitución de las prestaciones cumplidas y obtener una indemnización en caso de haber sufrido algún daño.

La matriz de operacionalización de las variables se visualiza en (véase anexo 1).

3.3. Población (criterios de selección), muestra, muestreo y unidad de análisis:

En la presente investigación participa en su elaboración y ejecución el tesista, contando con el apoyo del Asesor, el Mg. Omar Gabriel Velasco Palacios.

El escenario de estudio en especial se realiza en la Región Piura, para lo cual nos rodeamos del material bibliográfico necesario que no permite desarrollar la investigación propuesta, en el sentido de evitar el ejercicio abusivo del derecho, entendido como el que se ejerce fuera de la finalidad económica social, porque valiéndose del derecho se busca dañar a otro.

3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

La técnica empleada es aquella técnica que privilegia los documentos, llevándose a cabo una recopilación de los mismos, es decir la técnica bibliográfica.

Los instrumentos de recolección de datos, utilizados son libros de doctrina que han tratado sobre el tema materia de investigación, normas legales y jurisprudencia, tanto del derecho nacional, así como del derecho comparado.

3.5. Procedimiento:

El procedimiento que se utiliza es la recopilación de información, recurriendo a publicaciones de autores nacionales y extranjeros, así como a la jurisprudencia nacional y jurisprudencia del derecho comprado.

3.6. Métodos de análisis de datos:

Los métodos que se utilizan en la investigación son: 1) El método dogmático, porque mediante él, nos permite conocer la naturaleza jurídica de las normas jurídicas que tratan sobre el tema materia de investigación; 2) El método explicativo, porque mediante este método, se nos facilita el hecho de poder responder ¿Por qué es así la realidad, que permite el ejercicio abusivo del derecho en una compraventa a plazos o en armadas ? o ¿Cuáles son las causas y Efectos, que dieron lugar y los resultados que se obtengan al permitirse que se resuelva un contrato de compraventa cuando se haya cancelado más del 90% del precio pactado?, así como ¿Cuál es la posible solución?, y que en los resultados se encuentran en un reforma legislativa, de modificación del artículo 1562 del Código Civil; 3) el método literal porque nos permite llegar a conocer, porque se dictó determinada norma, en otras palabras conocer el espíritu de la ley, o sea la ratio legis

3.7. Aspectos Éticos.

La investigación se hace teniendo en cuenta los principios de veracidad, probidad, buena fe; respetándose los lineamientos de toda investigación, así como las fuentes de información que nos han ayudado en el esclarecimiento del tema y por ende arribar a las conclusiones y recomendaciones y en consecuencia arribar a nuestra propuesta legislativa.

Según Omair (2015) los estudios se fundan de manera ética en tres principios: honestidad, transparencia y responsabilidad. Por ello en la investigación se han respetado estos principios al momento de consignar las teorías para el desarrollo investigativo, cumpliendo con el formato APA sexta edición, respetando los derechos de autor.

IV. RESULTADOS

Son obtenidos de un análisis que se hace de la doctrina, jurisprudencia y del derecho comparado, de los cuales se tiene:

El autor Palacios (2011), señala, como se puede inferir de la nomenclatura utilizada, es presupuesto indispensable de la resolución por incumplimiento el hecho de que se presente un incumplimiento, es decir la falta o inexacta ejecución de la prestación a cargo de una de las partes vinculadas por un contrato oneroso.

Haciendo un análisis sobre la afirmación de este jurista, podemos indicar que ello corrobora la probanza de nuestra hipótesis que afirma que para la resolución el incumplimiento debe de existir una inexacta ejecución de la prestación, de ello se colige que dicha inexactitud se daría cuando se haya pagado una pequeña cantidad de dinero y no cuando en el contrato de compra venta a plazos se haya cancelado más del 50% del precio pactado.

De otro lado este mismo autor afirma que se puede contradecir, de que la resolución por incumplimiento se va a diferenciar de los otros supuestos de resolución básicamente en su carácter facultativo frente a una operatividad automática o ex lege que se presenta en los otros casos.

Estas afirmaciones también nos ayudan a corroborar nuestra hipótesis al afirmar que la resolución por incumplimiento se diferencia de otros supuestos de resolución básicamente en su carácter potestativo; pues si ello es así se debe analizar los supuestos por los cuales el deudor ha faltado al cumplimiento después de haber cancelado más del cincuenta por ciento del precio pactado en la compraventa de un bien inmueble en armadas, en cuyo caso no debería de proceder la resolución sino en todo caso el cumplimiento del contrato.

Agrega este autor que es oportuno señalar que un requerimiento, aunque no es reconocido legalmente en nuestro ordenamiento para que se pueda ejercer el derecho potestativo de resolución es que el incumplimiento no sea de escasa importancia.

Esta afirmación doctrinaria corrobora en forma fehaciente nuestra hipótesis, al señalarse que para ejercer la resolución (del contrato) el incumplimiento no debe ser de escasa importancia; en consecuencia, si ello es así, cuando en un contrato de compra venta a plazos el comprador ha cancelado más del cincuenta por ciento del precio pactado, no debe de proceder la resolución, sino en todo caso el cumplimiento del contrato, para que el deudor cancele la diferencia adeudada, más los intereses legales.

También señala este autor que la escasa importancia viene el efecto reconocida una función de elemento impeditivo de la resolución.

De esta afirmación se desprende que la escasa importancia de lo adeudado es un impedimento para que se resuelva el contrato, de lo cual podemos colegir que si ello es así no se justifica demandar una resolución del contrato cuando el deudor haya cancelado más del cincuenta por ciento del precio pactado, con lo cual se corrobora la probanza de nuestra hipótesis, pues en todo caso sería procedente demandar el cumplimiento del contrato para que el deudor cancele la diferencia que adeude.

En palabras de Barboza (2011) precisa que, el cumplimiento parcial de una obligación esencial, como es el pago del precio, era razón justificada para que el vendedor no pudiera liberarse del contrato, exigir la restitución de las prestaciones cumplidas y obtener una indemnización en caso de haber sufrido algún daño.

La opinión doctrinaria de este autor nos ayuda en la probanza de nuestra hipótesis al referirse al cumplimiento parcial del pago que no puede liberar al vendedor del contrato; por lo que si las prestaciones cumplidas por el comprador de haber cancelado más del cincuenta por ciento de la obligación contraída, el vendedor puede solicitar el cumplimiento de lo adeudado y no la resolución del contrato.

Al referirse este autor que es cuestionable la resolución del contrato cuando el incumplimiento es de escasa importancia, ello significa que, si en un contrato de compraventa a plazos de un bien inmueble se ha cancelado más del cincuenta por ciento del precio pactado, no cabría demandar la resolución del contrato, sino en todo caso su cumplimiento para que el deudor cumpla con cancelar la diferencia adeudada.

En opinión de este autor se debe desestimar la resolución en el incumplimiento parcial, ello corrobora con la probanza de nuestra hipótesis al señalar además que ello genera el abuso de la facultad resolutoria, es decir estamos frente al ejercicio abusivo del derecho, cuando el monto adeudado es de escasa importancia, por lo que esto concuerda con nuestra hipótesis en el sentido que cuando se haya cancelado más del cincuenta por ciento del precio pactado no cabe la resolución sino en todo caso el cumplimiento del contrato para evitar el ejercicio abusivo del derecho.

Otro autor que aporta en la investigación es Betti (1970), que señala que la apreciación del interesado y su interés en la resolución están sometidos, en general, a la crítica de la parte contraria y al control del juez, lo que excluye la legitimidad de un motivo cualquiera encomendado al arbitrio subjetivo de quien invoca la resolución, y postula una consideración típica según la índole de las relaciones, aunque diferenciable en relación con la variedad que presenten los supuestos de hecho.

Las afirmaciones de este autor contribuyen en la probanza de nuestra hipótesis porque en la resolución de un contrato deben diferenciarse las variedades que se presenten en los supuestos de hecho, y ello es como consecuencia que, todos los casos en los cuales se incoa la resolución de un contrato no son iguales porque no es lo mismo que el comprador no haya cumplido con cancelar la totalidad de la obligación contraída; y otra cosa muy distinta es que el comprador haya cumplido con cancelar más del cincuenta por ciento del precio pactado en una compraventa a plazos, en cuyo caso ya no cabría la resolución sino en todo caso el cumplimiento del contrato, en donde se exija el pago de la diferencia que se adeude, para evitar el ejercicio abusivo del derecho.

Se realiza un análisis dogmático, donde se precisa que el texto original del artículo 1562 del Código Civil; el mismo que taxativamente prescribía lo siguiente: *“En el caso del artículo 1561, el vendedor pierde el derecho a optar por la resolución del contrato si se ha pagado más del 50% del precio. Es nulo todo pacto en contrario”*

Este artículo fue modificado por el artículo único de la Ley 27240 del 07 de febrero del año 2001; quedando redactado de la siguiente manera: *“Artículo 1 5 6 2 .- Las*

partes pueden convenir que el vendedor pierda el derecho a optar por la resolución del contrato si el comprador hubiese pagado determinada parte del precio, en cuyo caso el vendedor sólo podrá optar por exigir el pago del saldo”

El texto original de este artículo 1561 del Código Civil corrobora nuestra hipótesis porque sancionaba con nulidad el hecho de pactarse la resolución de un contrato cuando se haya cancelado más del cincuenta por ciento del precio que haya pactado las partes contratantes en la celebración del negocio, pues no procedía la resolución del contrato en el caso que se haya cancelado más del cincuenta por ciento del precio fijado en el contrato de compraventa sino en todo caso lo que procedía era el cumplimiento del contrato.

En cuanto al análisis jurisprudencia sobre el tema, se tiene que:

“No procede la resolución de la venta si el comprador ha pagado más de la mitad del precio pactado...”

Esta jurisprudencia corrobora en forma fehaciente e indubitable la probanza de nuestra hipótesis, al señalar que si se ha cancelado más de la mitad del precio pactado no procede la resolución del contrato, lo que concuerda con nuestra propuesta en la presente investigación.

“No procede la resolución de un contrato de compra a venta a plazos por falta de pago en un pequeño saldo del precio, aunque así se hubiese pactado, porque eso constituye un abuso de derecho, por haber escogido entre las dos alternativas estipuladas la que mayor daño causa al deudor”. (Expediente N°99-10878-664. Código Civil Comentado: 2011, Tomo VIII, pág. 140)

Analizando esta jurisprudencia se puede advertir en forma clara y precisa que constituye un abuso del derecho el demandar la resolución de un contrato de compraventa a plazos cuando se adeuda una pequeña suma de dinero del precio pactado por las partes contratantes siendo una alternativa que le causa un daño al deudor; esto corrobora la probanza de nuestra hipótesis; pues es injusto el resolver el contrato de compraventa después de haberse cancelado más del cincuenta por ciento del precio fijado en el contrato.

La Casación 3282-2014-Lima Norte, El Peruano, 30 de marzo del 2016, señala que se vulnera el derecho a un debido proceso al no dilucidarse en forma adecuada si es procedente la resolución de un contrato de compraventa teniéndose en cuenta el porcentaje pagado por la parte compradora; ello en otras palabras en esta resolución casatoria lo que se pretende señalar es que si es de que se ha cancelado un porcentaje que supere el cincuenta por ciento del precio que hayan pactado las partes contratantes en la celebración del negocio ya no procedería la resolución del contrato, de lo cual se puede colegir fácilmente que lo que procedería en todo caso sería el cumplimiento del contrato, para que el deudor cancele el saldo que pueda estar adeudando.

La función del A quo es dar a conocer que porcentaje del predio que se ha cancelado por las partes (comprador) y si este porcentaje logra superar o no el 50% del valor del bien que viene ocupando; con el fin de determinar si se dará lugar a resolver el contrato (Casación 3282-2014-Lima Norte, El Peruano, 30 de marzo del 2016, pág. 75393).

En esta casación la Corte Suprema de Justicia de la República señala que se debe verificar si los compradores han cancelado más del cincuenta por ciento del precio del valor del bien que hayan señalado las partes contratantes con la finalidad de poder establecer la procedencia o no de la resolución del contrato; lo que en otras palabras significa que si es que se haya cancelado más del cincuenta por ciento del precio, ya no procede la resolución del contrato, sino lo que en todo caso procedería sería el cumplimiento del contrato por el pago de la parte que se adeude, con lo cual se evitaría el ejercicio abusivo del derecho por parte del acreedor demandante.

La demanda de resolución debe declararse infundada si el comprador pagó ya más de la mitad del precio del bien inmueble, materia de la litis, salvo pacto en contrario, por lo que el vendedor no tendrá derecho a pedir la resolución del contrato, sino solamente a exigir el saldo, los intereses y gastos (Ejecutoria Suprema del 06/06/86. Código Civil: 2001, Lima, Gaceta Jurídica, pág. 267)

Esta jurisprudencia de la Corte Suprema al señalar que la demanda de Resolución de Contrato es infundada si el comprador ha cancelado más de la mitad del precio del bien inmueble, corrobora nuestra hipótesis, pues el acreedor demandante tiene expedito su derecho para que reclame vía el proceso del cumplimiento del contrato se le cancele el saldo que se le adeude con los respectivos intereses legales, más no la resolución del contrato, por con ello se estaría haciendo uso del ejercicio abusivo de un derecho que prohíbe nuestra normatividad legal y constitucional.

De esta jurisprudencia se desprende que procede la resolución de un contrato de compra venta, si es de que se ha cancelado menos del cincuenta por ciento del precio fijado en la celebración del negocio; en consecuencia, en todo caso procedería el cumplimiento del contrato para que el deudor demandado cancele el saldo que adeude con los respectivos intereses leales y así evitarse el ejercicio abusivo del derecho por parte del acreedor demandante; con lo cual se corrobora nuestra hipótesis propuesta en la investigación.

V. DISCUSIÓN

En primer lugar, se hace una discusión de los resultados de la investigación, en la doctrina, destacando las opiniones de los juristas que tienen relación con nuestra propuesta; así tenemos que:

Debemos destacar la opinión del jurista Palacios(2011), quien señala que para que se ejerza el derecho potestativo de resolución del contrato por el incumplimiento en el pago, el monto de lo adeudado no sea de escasa importancia, es decir en otras palabras para que proceda la resolución la deuda impaga debe ser superior al cincuenta por ciento del precio pactado, es decir si se ha cancelado más del cincuenta por ciento ya no cabría la resolución; por lo que tomando en cuenta dicha opinión se corrobora nuestra propuesta en el sentido que cuando se ha cancelado más del cincuenta por ciento del precio pactado en un contrato de compraventa de un bien inmueble a plazos, no procede la resolución del contrato, sino en todo caso el cumplimiento del contrato, pues demandar en tales circunstancias la resolución del contrato se está ante el ejercicio abusivo del derecho que tanto la ley en el Artículo II del Título Preliminar del Código Civil y la parte in fine del artículo 103 de la Constitución recusan. Esta opinión doctrinaria es compartida en parte por el jurista Betti (1970), que señala que, el interés en la resolución, están sometidos, en general, a la crítica de la parte contraria y al control del juez; en otras palabras, corresponde al juez controlar el ejercicio abusivo del derecho.

En segundo lugar, se hace una discusión de los resultados de la investigación, en la dogmática, destacando las normas que ayudan a nuestra propuesta, así tenemos:

El texto original del artículo 1562 del Código Civil refuerza nuestra propuesta por cuanto, en dicho texto original se precisaba que no procedía la resolución del contrato de compraventa en armadas sino en todo caso exigir el cumplimiento del pago cuando se había cancelado más del 50% (Cincuenta por ciento) del precio pactado; por lo que consideramos que se amerita una modificación del artículo 1562 del actual código civil, en mismos que fuera modificado por la Ley 27240; con finalidad de evitar el abuso del derecho de muchos vendedores de bienes inmuebles

En tercer lugar, se hace una discusión de los resultados de la investigación, en la jurisprudencia, destacando las normas que ayudan a nuestra propuesta, así tenemos:

No va a proceder resolver el contrato de compra venta a plazos por falta de pago de una parte de del saldo del precio, aunque exista esa acción como pactado entre las partes, va a resultar un abuso del derecho, porque se escogería la alternativa que mayor daño va a causar a deudor.

Esta jurisprudencia, concuerda con nuestra propuesta, por lo siguiente:

- a) Señala que constituye un abuso del derecho demandar la resolución de un contrato de compra venta a plazos por la falta de pago de una pequeña parte del saldo
- b) Señala que la resolución del contrato es la alternativa que mayor daño le causa al deudor.
- c) En consecuencia, en estos casos la otra alternativa sería demandar el cumplimiento del contrato.

Si una parte incumpliera con cancelar las últimas 8 cuotas, y si no existe pacto por el cual se establezca, según el artículo 1562 del acotado; la otra parte (acreedor) va a perder el derecho de resolver el contrato, si el deudor ya ha cancelado más del 50% del valor del precio pactado.

Esta casación, aporta a favor de nuestra hipótesis porque es la Corte Suprema la que señala que debe de tenerse en cuenta el monto pagado, perdiendo el derecho el acreedor (vendedor) de demandar la resolución del contrato si es que el deudor (comprador) ha cancelado más del cincuenta por ciento del precio pactado por la compraventa.

Se evidencia la vulneración de la debida motivación de las resoluciones judiciales y del derecho a la prueba, por ende, también el debido proceso, en el hecho de no determinar si procede la resolución del contrato de compraventa de fecha veinticinco de mayo de mil novecientos noventa y cinco, en cuanto al precio pactado y al porcentaje del pago efectuado por las partes.

Esta casación, aporta a favor de nuestra hipótesis porque es la Corte Suprema la que señala que se produce la afectación del derecho al debido proceso si es que no se dilucida en forma adecuada el porcentaje pagado en mérito al precio pactado; pues de haberse pagado más del cincuenta por ciento del precio, ya no cabría la resolución del contrato sino en todo caso el cumplimiento del contrato, es decir cobrar la diferencia, con lo cual se evitaría el ejercicio abusivo del derecho, conforme a nuestra hipótesis.

La función del A quo es dar a conocer que porcentaje del predio que se ha cancelado por las partes (comprador) y si este porcentaje logra superar o no el 50% del valor del bien que viene ocupando; con el fin de determinar si se dará lugar a resolver el contrato

Esta casación, aporta a favor de nuestra propuesta porque es la Corte Suprema la que señala que debe determinarse si el porcentaje pagado supera el cincuenta por ciento del precio pactado se produce la afectación del derecho al debido proceso si es que no, con la finalidad de poder determinar si procede la resolución del contrato. Es decir, si es de que se ha pagado más del cincuenta por ciento del precio pactado por la compraventa, no procede demandar la resolución del contrato, sino en todo caso se puede demandar el cumplimiento del saldo, o sea reclamar el pago de la diferencia adeudada, con lo cual se evitaría el ejercicio abusivo del derecho.

Se va a declarar infundada la demanda, en el caso que el comprador ya cancelo más del 50% del precio pactado sobre el inmueble que está en litis.

Esta Ejecutoria Suprema, aporta a favor de nuestra hipótesis porque es la Corte Suprema la que señala que debe declararse infundada la resolución del contrato si es que se ha pagado más de la mitad (cincuenta por ciento) del precio pactado, ello quiere decir en otras palabras que la única opción que tiene el acreedor (vendedor) en este caso es demandar el cumplimiento del contrato para que se le cancele el saldo adeudado, lo que evitaría que se haga uso del ejercicio abusivo del derecho.

Va a proceder resolver el contrato, si la suma que se ha cancelado, es menor al 50% del precio acordado entre las partes.

Esta Ejecutoria Suprema , aporta a favor de nuestra hipótesis porque es la Corte Suprema la que señala que si es de que se ha cancelado menos del cincuenta por ciento del precio pactado si procede la resolución del contrato de compraventa a plazos; lo que a contrario sensu significa, si es de que se ha cancelado más del cincuenta por ciento del precio pactado, no procede se demande la resolución del contrato, sino en todo caso el cumplimiento del contrato para que se le cancele el saldo adeudado, lo que evitaría que se haga uso del ejercicio abusivo del derecho.

En cuarto lugar, se hace una discusión de los resultados de la investigación, en el derecho comparado, destacando las normas internacionales que ayudan a nuestra propuesta, así tenemos: El artículo 1455 del civil italiano - Importancia del incumplimiento, señala que no se podrá resolver el contrato si el incumplimiento de una de las partes tuviese escasa importancia, habida cuenta del interés de la otra.

Este artículo del Código Civil de Italia aporta a favor de nuestra propuesta porque en forma expresa se prohíbe interponer demanda de resolución de un contrato de compraventa a plazos por incumplimiento en el pago, por un saldo de poca importancia protegiendo el interés del deudor (comprador). Es decir que en todo caso procedería el cumplimiento del contrato para que se le cancele el saldo adeudado, lo que evitaría que se haga uso del ejercicio abusivo del derecho.

VI. CONCLUSIONES

Una vez analizado el objetivo general y los objetivos específicos, y después de haber sido sustentados en las teorías expuestas en el marco teórico, se procederá a detallar las conclusiones siguientes:

1. En lo que respecta a la libertad de contratar, está vinculada con el principio de la autonomía de la voluntad, ambos no pueden desligarse, dado que el contrato es una decisión económica, por lo que tal decisión debe ser libre.
2. Lo que da lugar a la resolución es el incumplimiento, ello se genera por una práctica mala de un derecho facultativo que tienen las partes en la relación contractual que les amerita. Por ello cuando se plantea una demanda de resolución de contrato, se va quedar sustentada por la inobservancia de cualquier disposición del contrato.
3. Cuando la parte ha cancelado más del 50% del precio acordado con la otra parte en un contrato de compraventa en plazos, no se debe dar lugar a que se resuelva el contrato; lo que se debe exigir la parte afectada es el cumplimiento del saldo que le está adeudando, porque lo que se quiere es evitar el uso abusivo del derecho en una exigencia abusiva porque ya se ha entregado la mitad de lo acordado.
4. Para que una demanda de resolución de contrato de compraventa en armadas, por incumplimiento en el pago de las armadas, tenga éxito en su trámite, se tiene que tener en cuenta que el incumplimiento que se alega, no debe ser de escasa importancia, es decir que se adeude más del 50% del precio pactado.
5. En el Ordenamiento jurídico peruano, se cuenta con una regulación en los artículos 1561 y 1562 del Código Civil, que van a dar lugar al ejercicio abusivo del derecho, ello en favor del acreedor, causando un perjuicio económico del deudor, en una compraventa a cancelarse en armadas.

VII. RECOMENDACIONES

1. Se recomienda al Congreso de la República del Perú, que elabore una modificación al artículo 1562 del Código Civil, con la finalidad que no se admita la resolución de un contrato de compraventa a plazos, cuando se haya cancelado más del 50% (cincuenta por ciento) del precio fijado en el contrato suscrito por las partes.
2. Se recomienda a los estudiantes de derecho de la Universidad César Vallejo, que utilicen el material bibliográfico de la presente investigación como base, para seguir desarrollando fundamentos jurídicos sobre la no admisión de la resolución del contrato de compra venta cuando se haya cancelado el 50% del precio fijado en el contrato suscrito por ambas partes, y de esta forma puedan dirigir sus investigaciones desde otras perspectivas con ayuda de la doctrina y jurisprudencia.

REFERENCIAS

- Arias, M. (2006) Exégesis del Código Civil Peruano de 1984- Contratos. Perú: Editorial Gaceta Jurídica.
- Barandiarán, J. (1992) Tratado de Derecho civil peruano. Perú: WG Editor.
- Barboza, E. (2011) La denominada Promesa de Contratar bajo el Código Civil peruano de 1984. Perú: Editorial Gaceta Jurídica.
- Bastar, S. G. (2012). *Metodología de la Investigación* (2da ed.). México: Tercer Milenio.
- Betti, E. (1970) Teoría General de las obligaciones. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado.
- Bianchi, E. (1980) Efectos de la resolución de los contratos por incumplimiento, en Temas de Derecho civil. Buenos Aires: Editorial Universidad de Buenos Aires.
- Capitant, H. (2005) De la causa de las obligaciones. Pamplona: Anacleto Ediciones y Libros.
- Código Civil Comentado. (2011). Lima: Gaceta jurídica S.A.
- De Castro, F. (1985) El negocio jurídico. Madrid: Editorial Civitas S.A.
- De la Puente, M. (2007) El contrato en general. Lima: Palestra Editores.
- Diccionario de la Lengua Española. (2010). Madrid: Editorial Espasa Calpe S.A.
- Hernández, R (2014). *Metodología de la Investigación Científica* (6 ed.). México D.F: Interamericana Editores.
- Messineo, F. (1986) Doctrina General del Contrato. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América.
- Omar, A. (2015). Selecting the appropriate study design for your research: Descriptive study designs. *Journal of Health Specialities*, 3(3), 153-156. Recuperado de <https://cutt.ly/leMqO1R>

Palacios, E. (2011) Comentario al Artículo 1428 del CC. En Código Civil Comentado.
Lima: Gaceta Jurídica S.A.

Torres, A. (2016) Código Civil Comentarios y Jurisprudencia, Concordancias,
Antecedentes, Sumillas, Legislación Complementaria. Lima: Editorial Moreno S.A.

ANEXOS

Anexo 1. Matriz de Operacionalización de variables (Tabla 1)

Variable	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Instrumentos	Escala
V.I Resolución del contrato de compra venta	Torres (2016) señala que es la facultad que tiene la parte cumplidora para poner fin al contrato si la otra parte ha incumplido, ello teniendo en cuenta que el incumplimiento dado sea grave, porque sería abuso del derecho resolver el contrato por un incumplimiento que no genere daños ni afectaciones al vendedor.	Es un efecto que se produce en los acuerdos bilaterales, que consiste en que frente al incumplimiento de una de las partes, nace en la otra parte el derecho de que pida que se deje sin efecto el contrato y que se proceda a reparar los daños que se pudieron ocasionar.	Ineficacia funcional	-Protección de lo pactado entre las partes.	Recopilación de información.	Ordinal.
				-Observancia de un contrato realmente válido.		
			Nivel de afectación a una de las partes	-Reparación de los daños ocasionados		
-Trasgresión del acuerdo bilateral						

Variable	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Instrumentos	Escala
V.D Cancelado más del cincuenta por ciento del precio pactado.	<p>Según Barboza (2011) se está frente a un cumplimiento parcial, es razón justificada para que el vendedor no pueda liberarse del contrato y exigir la restitución de las prestaciones cumplidas y obtener una indemnización en caso de haber sufrido algún daño.</p>	<p>La cancelación de más del cincuenta por ciento de la obligación pese a que no es de acuerdo a la forma establecida en el acto constitutivo, no va a generar que el vendedor se libere del contrato y exija la restitución de las prestaciones cumplidas.</p>	<p>Exigencia del cumplimiento del contrato.</p> <p>Evitar el ejercicio abusivo del derecho</p>	<p>- Criterios jurisprudenciales</p> <p>-Criterios doctrinales</p> <p>Factores de escasa importancia</p> <p>Exigencia de una reparación que no corresponde a la afectación.</p>	<p>Recopilación de información</p>	<p>Ordinal.</p>