

**No puede pedirse la rescisión del contrato de compraventa, si se ha pagado más de la mitad del precio, salvo pacto en contrario, el que tiene vigencia cuando su aplicación no significa un abuso del derecho.**

### RESOLUCION SUPREMA

Lima, trece de enero de mil novecientos setentidos.—

Vistos; por sus fundamentos pertinentes; y Considerando: que la libertad de contratación no es absoluta, pues conforme al artículo mil ciento tres del Código Civil pueden ponerse cualesquiera condiciones que no sean contrarias a la ley ni a la moral que el artículo mil cuatrocientos veinticinco del mismo Código establece que no podrá pedirse la rescisión del contrato de compra-venta si se ha pagado más de la mitad del precio, salvo pacto en contrario; que aún el pacto en contrario está también limitado por aquellos principios, no pudiendo, en consecuencia, tener vigencia cuando su aplicación significa un abuso de derecho; que en los contratos es permitido estipular el pago de una cantidad de dinero como indemnización por el incumplimiento de la obligación respectiva conforme al artículo mil doscientos veintitrés del Código acotado, pero tal indemnización tampoco queda librada a la voluntad absoluta del acreedor, puesto que el artículo mil doscientos veintisiete del acotado, faculta al juzgador para reducirla según las circunstancias; que, en lo que respecta al lote “dos-D” se ha probado fehacientemente con la exhibición de fojas ochentinueve, que siendo su valor total de doscientos veintiún mil soles, el demandado ha pagado la cantidad de doscientos nueve mil seiscientos soles faltando únicamente el saldo de once mil cuatrocientos soles representado en las tres últimas letras que, debidamente protestadas, corren a fojas siete, once y veintiuno; que en lo que se refiere al lote “uno-D”, también ha quedado acreditado con la misma prueba que, siendo su valor total de trescientos setenticinco mil setecientos noventicinco soles con setenticinco centavos, el demandado pagó la suma de doscientos tres mil quinientos cincuenticuatro soles con ochenticinco centavos, quedando una diferencia por pagar de ciento setentidos mil doscientos cuarenta

soles; que siendo esto así, la rescisión del contrato relativo al primer lote citado, significa un abuso de derecho, por haberse escogido entre los derechos alternos estipulados, el que causa mayor daño al deudor, abuso que debe rechazarse de acuerdo con lo prescrito en el artículo segundo del Título Preliminar del Código Civil; que éllo resulta tanto más lesivo, si se tiene en cuenta que el pequeño saldo de once mil cuatrocientos soles ha sido consignado como consta del Certificado número trescientos cincuenticuatro mil doscientos veintiuno de la Caja de Depósitos y Consignaciones de fojas treintitrés; que la pena indemnizatoria, en el caso de autos, por haberse pagado casi en su integridad el precio del primer lote y más del cincuenta por ciento del otro, resulta excesiva si se considera, además, que la recuperación de los terrenos significan una utilidad para el demandante por el mayor precio que actualmente tienen por el transcurso del tiempo, lo que es inobjetable, razones que hacen de justa aplicación lo dispuesto en el artículo mil doscientos veintisiete del acotado; que conforme al artículo mil doscientos treinticinco del mismo cuerpo de leyes, puede hacer el pago cualquiera persona, tenga interés o no en el cumplimiento de la obligación por lo que la impugnación hecha a la consignación del saldo referido, carece de fundamento, máxime que, en el caso de autos, es la madre del deudor quien la ha efectuado, por tener legítimo interés económico y moral y la simple impugnación del acreedor no le quita valor, si es que no se le declara inválida, máxime que la contenida a fojas treinticinco sólo tiende a rechazar el pago de ese pequeño saldo para obtener mayor provecho al declararse la rescisión y en daño manifiesto del deudor; en aplicación de las disposiciones legales citadas: declararon **HABER NULIDAD** en la sentencia recurrida corriente a fojas ciento veintiseis, su fecha veintiocho de octubre del año próximo pasado, que confirmando la apelada de fojas ciento siete, su fecha treintiuno de julio de mil novecientos setenta, declara fundada en todos sus extremos la demanda de rescisión de contrato y otro concepto interpuesta a fojas dos por la Compañía Lotizadora La Capitana Sociedad Anónima, contra don Carlos Carozzi Sánchez; reformando la primera y revocando la segunda: declararon infundada la impugnación a la consignación de fojas treintitrés; infundada la rescisión del contrato relativo al lote "dos-D"; fundada la rescisión en lo que respecta al lote "Uno-D" y, en consecuencia, dispusieron que don Carlos Carozzi Sánchez devuelva este último lote y que la Compañía actora devuelva al demandado la suma de doscientos tres mil quinientos cuarenticuatro

soles con ochenticinco centavos pagado por concepto de parte del precio, con retención de veinte mil soles, cantidad en que fijaron prudencialmente la indemnización emergente de la cláusula penal; sin costas; y los devolvieron.— BALLON-LANDA.— LEON MONTALBAN.— LLOSA RICKETTS.— GARCIA CALDERON.— ZALDIVAR LA TORRE.— Se publicó conforme a ley.— Fausto Viale Salazar.— Secretario General.—

Cuaderno N° 1261.— Año 1971.—

Procede de Lima.—

---