SENTENCIA

REF. PC-29-12

JUZGADO SEGUNDO DE LO CIVIL Y MERCANTIL: San Salvador, a las quince horas del día veintiocho de febrero del año dos mil trece.

El presente proceso común, ha sido promovido por el Licenciado **BILL CHRISTIAN CHAVEZ RODRÍGUEZ,** mayor de edad, Abogado, del domicilio de Sonsonate, con Documento Único de Identidad número cero cero cinco cinco seis tres siete seis – cero; Tarjeta de Abogado número diecinueve mil ochocientos noventa; y Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - cero nueve uno uno siete cuatro — uno uno cuatro – seis; señalando como lugar para recibir notificaciones **Avenida Sierra Nevada, Polígono "Q", Sexta Zona, número novecientos treinta y cuatro, colonia Miramonte, San Salvador, o al telefax dos cuatro cinco uno tres uno siete uno**, en sus calidad de Apoderado General y Especial Judicial del señor **EMILIO ALFREDO TURCIOS conocido por EMILIO ALFREDO TURCIOS MARTÍNEZ,** mayor de edad, Licenciado en Administración de Empresas, de éste domicilio, quien se identifica con su Documento Único de Identidad número cero cero cero seis tres cero cinco cinco – cuatro y Número de Identificación Tributaria uno cuatro uno dos – cero ocho uno dos tres nueve – cero cero uno – seis, quien puede ser notificado en **Avenida Sierra Nevada, Polígono "Q", Sexta Zona, número novecientos treinta y cuatro, colonia Miramonte, San Salvador, o al telefax dos cuatro cinco uno tres uno siete uno**; en contra de **FEDERACIÓN DE CAJAS DE CRÉDITO Y DE BANCOS DE LOS TRABAJADORES, SOCIEDAD COOPERATIVA, DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, DE CAPITAL VARIABLE,** o **FEDERACIÓN DE CAJAS DE CRÉDITO Y DE BANCOS DE LOS TRABAJADORES, DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, DE CAPITAL VARIABLE,** que puede abreviarse **FEDECREDITO DE C.V.** o simplemente **FEDECREDITO**, representada procesalmente por los Licenciados **ANA MARÍA ESPINOZA ROJAS, LIGIA YVETTE TURCIOS TORRES y RAFAEL HORACIO MELÉNDEZ GIL,** en su calidad de Apoderados Generales y Especiales Judiciales, quienes se identifican con su Tarjeta de Identificación de Abogado número tres mil novecientos sesenta y cuatro, siete mil cuatrocientos noventa y tres, y veinte mil novecientos veintisiete, respectivamente, quienes señalaron para recibir notificaciones en **Veinticinco Avenida Norte y Veintitres Calle Poniente, Edificio Macario Armando Rosales Rosa, cuarto nivel, San Salvador, o al telefax 2226-5090**.

La pretensión principal de la parte demandante se refiere a que en Sentencia se CONDENE a la COOPERATIVA DE CAJAS DE CRÉDITO RURAL LIMITADA O FEDERACIÓN DE CAJAS DE CRÉDITO, SOCIEDAD COOPERATIVA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA", quien se denominó "LA FEDERACIÓN", misma que puede abreviarse "FEDECREDITO", A DAR CUMPLIMIENTO A LA "OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD" inscrita (al LIBRO NOVECIENTOS SESENTA, inscripción CUARENTA Y UNO) Hoy Matricula SEIS CERO CUATRO TRES OCHO DOS SEIS

CERO - CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de esta Ciudad, inscrito AUN a favor del señor JOSÉ RAÚL MUÑOS BARILLAS. SE CONDENE a FEDECREDITO A PAGAR EL DAÑO EMERGENTE, por la cantidad de: CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS DOLARES CON OCHENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. SE CONDENE a FEDECREDITO A PAGAR EL "LUCRO CESANTE", por la cantidad de DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL ONCE DÓLARES CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA y las costas procesales.

Suscribe la presente sentencia la Licenciada **MARÍA ELENA CONDE GARCÍA**, Juez Segundo de lo Civil y Mercantil de ésta ciudad.

Han intervenido en este proceso, como parte demandante el señor **EMILIO ALFREDO TURCIOS conocido por EMILIO ALFREDO TURCIOS MARTÍNEZ,** por medio de su Apoderado General y Especial Judicial Licenciado **BILL CHRISTIAN CHAVEZ RODRÍGUEZ,** y como parte demandada **FEDERACIÓN DE CAJAS DE CRÉDITO Y DE BANCOS DE LOS TRABAJADORES, SOCIEDAD COOPERATIVA, DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, DE CAPITAL VARIABLE,** que puede abreviarse **FEDECREDITO DE C.V.** o simplemente **FEDECREDITO**, representada procesalmente por los Licenciados **ANA MARÍA ESPINOZA ROJAS, LIGIA YVETTE TURCIOS TORRES y RAFAEL HORACIO MELÉNDEZ GIL.**

LEÍDOS LOS AUTOS Y CONSIDERANDO:

I-HECHOS EXPUESTOS EN LA DEMANDA.

En la demanda suscrita por el Licenciado **BILL CHRISTIAN CHAVEZ RODRÍGUEZ,** en el carácter con que actúa en el presente proceso, presentada en este Juzgado el día treinta y uno de agosto del año dos mil doce, en lo esencial se **CONSIGNÓ:** "*...Me permito, realizar una **RESEÑA HISTÓRICA Y RELACIÓN DE LOS HECHOS,** motivo de la presente demanda, en donde a medida que la narración siga su curso y con la prueba que se le presente y se le oferte, no le quedara duda alguna su señoría, de la clara existencia del **DAÑO EMERGENTE,** y de las consecuencias resultantes a través de los años, de dicho **DAÑO EMERGENTE,** determinadas como **PERJUICIOS ECONÓMICOS Y LUCRO CESANTE,** así como la **VULNERACIÓN DE DERECHOS** que se le han violentado a mi poderdante por parte de **COOPERATIVA DE CAJAS DE CRÉDITO RURAL LIMITADA O FEDERACIÓN DE CAJAS DE CRÉDITO Y DE BANCOS DE LOS TRABAJADORES, SOCIEDAD COOPERATIVA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, DE CAPITAL VARIABLE,** que puede abreviarse **FEDECREDITO";** misma reseña histórica que comienza de la siguiente manera...*

***EN EL JUZGADO SEGUNDO DE LO MERCANTIL de SAN SALVADOR,** en el proceso bajo la **REF. EM-2119-87, en fecha VEINTIDÓS DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE, se llevo (Sic.) a PÚBLICA SUBASTA, UN INMUEBLE** desmembrado de otro de mayor extensión superficial, antes de naturaleza rústica, hoy urbanizado,*

situada en el Barrio El Calvario, de esta ciudad; hacia el poniente que se conoce como Colonia Miramonte... inscrita al Número CUARENTA Y UNO, del Tomo NOVECIENTOS SESENTA del Libro de Propiedad; Propiedad del señor ***JOSÉ RAÚL MUÑOS BARILAS (Sic.);*** *Dicho Inmueble fue comprado en la misma por* ***"FEDECREDITO"*** *para probar lo anterior presento Copia simple de* ***ACTA DE REMATE,*** *donde consta que la anterior INSTITUCIÓN FINANCIERA adquirió el Inmueble antes relacionado; y así mismo consta que el tribunal, manda ha (Sic.) cancelar dos gravámenes que adelantándonos a la narración de los hechos es de hacer ver a su señoría, que no corresponden a gravámenes que pesan sobre el inmueble...*

"FEDECREDITO", *en* ***FECHA DIECISIETE DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE,*** *saco (Sic.) al público en general, en un diario de mayor circulación del País, UNA PUBLICACIÓN, misma que expresaba: INSTITUCIÓN FINANCIERA, VENDE CASA AMPLIA, todas las comodidades, Ubicada en: Avenida Sierra Nevada, Número NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO, Colonia Miramonte; QUINIENTAS VEINTINUEVE VARAS CUADRADAS, ÁREA DE DOSCIENTOS VEINTISIETE PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, CONSTRUCCIÓN. Para probar lo anterior, presento* ***PARTE DE LA HOJA DEL PERIÓDICO DE MAYOR CIRCULACIÓN DEL PAÍS,*** *en la que consta dicha publicación, en la fecha antes indicada...*

Mi poderdante, al ver dicha publicación se intereso (Sic.) en la propiedad y consulto (Sic.) vía telefónica en la misma fecha de la publicación habiendo hablado en ese entonces con el ***Sub-Gerente de la Federación de Cajas de Crédito, Licenciado Juan José Gómez,*** *quien manifiesta mi poderdante: lo ubicó para poder ir a ver la propiedad mismo que ha si (Sic.) izo (Sic.) y es así, que después de tener negociaciones vía telefónica durante aproximadamente dos meses y medio, contados a partir de la fecha de la publicación, se llego (Sic.) a un acuerdo y es en fecha DIECIOCHO DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA, que mi Poderdante realizo Formal Oferta, dirigida al* ***Licenciado Juan José Gómez, Sub- Gerente de la Federación de Cajas de Crédito,*** *en la que le exponía, que Ratificaba la conversación vía telefónica con el mismo, que aceptaba el Plan de Venta del Inmueble del que habían hablado y consta en el mismo la dirección del Inmueble que aparece en la publicación antes mencionada,* ***pero le manifiesta mi Poderdante Claramente Bajo que (Sic.) Condiciones hacia la oferta: dichas condiciones eran:*** *1. Que el valor total que pagaría, por a sí (Sic.) haberse pactado era de DOSCIENTOS CUARENTA MIL COLONES... 2. Que mi poderdante entregaría una prima de CIEN MIL COLONES. 3. Que la misma Federación de Cajas de Crédito, le daría financiamiento a Ocho años plazo, para pagar el restante del precio que eran CIENTO CUARENTA MIL COLONES. 4. Mi Poderdante les manifestó que estaba de acuerdo en entregar la cantidad de VEINTICINCO MIL COLONES, en calidad de Depósito, a efecto de iniciar trámites de Venta y Escrituración del Inmueble en mención. 5. así mismo les expreso que la oferta estaba sujeta a las CONDICIONES SIGUIENTES...*

Que "FEPECREDITO", tenga la documentación de la propiedad debidamente Legalizada Y Solventes y al día los Impuestos Municipales, los derechos de la línea Telefónica respectiva, y servicios de Agua y Luz. *Misma Oferta que fue presentada en las Instalaciones de Federación de Cajas de Crédito, en fecha* ***Dieciocho de enero de mil novecientos noventa,*** *en la misma consta que se encuentra firmada por mi poderdante y Firmada de recibido por el Licenciado Juan José Gómez...*

*Es así que en fecha **veintiuno de febrero de mil novecientos noventa**, el Licenciado Juan José Gómez, Sub- Gerente de la Federación de Cajas de Crédito, da respuesta a la CARTA OFERTA, que mi poderdante le había presentado, por medio de **CARTA DE ACEPTACIÓN** misma en la cual le expresa que la Junta de Gobierno en cesión No 2239-05, celebrada el seis de febrero de mil novecientos noventa, aprobó la venta de la casa que mi poderdante estaba gestionando comprar y en la misma le manifiesta las condiciones bajo las cuales se haría la venta, ratificando las mismas condiciones de la Oferta y así mismo le solicitan a mi poderdante se presente al Departamento Jurídico para los tramites (Sic.) correspondientes. En la misma Carta de **ACEPTACIÓN DE VENTA**, consta también la **Firma del Licenciado Joan José Gomes y el Sello en original de Federación de Cajas de Crédito**...*

*De lo anterior, es que Habiendo aprobado la oferta y habiéndole expresado el Licenciado Juan José Gomes a mi Poderdante, que se presentara a escriturar; es así que: mi poderdante en fecha **quince de mayo de mil novecientos noventa**, se presento (Sic.) a escriturar, según consta en hoja menbretada (Sic.) del Notario **Francisco Rafael Guerrero Aguilar**, Notario autorizante del instrumento de **Compraventa con Garantía Hipotecaria**, en donde en la misma consta que es **"FEDECREDCTO"**, quien vende la propiedad a Favor de mi Poderdante, que la venta es por DOSCIENTOS CUARENTA MIL COLONES, y que mi poderdante así mismo da en garantía la misma vivienda a favor de la **FEDERACIÓN**, para garantizar el financiamiento de CIENTO CUARENTA MIL COLONES, que la misma le otorga para pagar la casa en su totalidad...*

*La escritura numero (Sic.) NOVENTA Y NUEVE, a la que me refiero es la otorgada en: San Salvador, a las catorce horas del día dieciséis de mayo de mil novecientos noventa. Ante los Oficios Notariales del Licenciado FRANCISCO RAFAEL GUERRERO AGUILAR, del domicilio de San Salvador, misma en la que consta no solamente la VENTA DEL INMUEBLE, SINO TAMBIÉN EL GRAVAMEN HIPOTECARIA, así mismo consta que el Otorgante **VENDEDOR** es la **COOPERATIVA DE CAJAS DE CRÉDITO RURAL LIMITADA O FEDERACIÓN DE CAJAS DE CRÉDITO, SOCIEDAD COOPERATIVA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA"**, quien se denomino (Sic.) **"LA FEDERACIÓN", quien hoy se abreviarse "FEDECREDITO", en ese entonces, representada legalmente por el Ingeniero JOSÉ MAURICIO FELIPE SAMAYOA RIVAS, conocido por MAURICIO SAMAYOA RIVAS y por MAURICIO SAMAYOA,** Y que el Otorgante **COMPRADOR** es el señor **EMILIO ALFREDO TURCIOS** conocido por **EMILIO ALFREDO TURCIOS MARTÍNEZ**...*

*habiendo escriturado mi **PODERDANTE** con la **FEDERACIÓN**, y estando realizando los pagos pactados a la misma dentro del termino (Sic.), mi poderdante, a los TREINTA DÍAS, constato (Sic.) que el INSTRUMENTO donde consta LA VENTA é (Sic.) HIPOTECA, aún no lo había inscrito la FEDERACIÓN A NOMBRE DE DICHA INSTITUCIÓN Financiera y por ende tampoco a nombre de él; por lo que comenzó mi poderdante a gestionar y preguntar, tanto en el Registro de la Propiedad de esta ciudad, asícomo ante FEDECREDITO, cual (Sic.) era el o los motivos por los cuales la propiedad no se había inscrito aun (Sic.) y las soluciones para lograr dichas inscripciones y es así que finalmente en fecha **TREINTA Y UNO PE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO**, mi poderdante presento **SOLICITUD a FEDECREDITO**, misma que iba dirigida al Ingeniero **MAURICIO SAMAYOA, Presidente en ese entonces de***

FEDECREDITO; *en la que le exponía la situación que estaba aconteciendo en relación al Inmueble vendido y solicitándole resolviera este problema lo más pronto posible, misma de la que nunca hubo respuesta hasta la fecha, y según manifiesta mi Poderdante jamás le dieron audiencia alguna, para exponerle la situación personalmente al Ingeniero* ***MAURICIO SAMAYOA,*** *y lo que le decían, es que, con quien tenia (Sic.) que entenderse era con el departamento Jurídico de la Institución, mismo que le manifiestan hasta la fecha, según expresa mi poderdante...*

Pese a innumerables visitas y gestiones, tanto en el registro de la Propiedad Raíz é (Sic.) Hipotecas de esta ciudad, así como a FEDECREDITO, mi poderdante manifiesta no haber logrado nada más que evasivas por parte de FEDECREDITO, y realidades por parte del Registro de la Propiedad; más sin embargo, FEDECREDITO, le manifestó a mi poderdante, que debía PAGAR EL TOTAL DEL PRÉSTAMO, por que (Sic.) si se atrasaba en los pagos, le quitarían la propiedad, dado que había un CONTRATO FORMAL DE HIPOTECA que versaba sobre la vivienda, por lo que manifiesta mi poderdante que en fecha ***UNO DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO;*** *terminó de cancelar el préstamo que FEDECREDITO LE HABIA (Sic.) OTORGADO y en fecha VEINTIOCHO DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO, le extendieron la respectiva* ***CONSTANCIA DE CANCELACIÓN DE PRÉSTAMO,*** *donde consta que la deuda que tenia (Sic.) con FEDERACIÓN DE CAJAS DE CRÉDITO, está* ***TOTALMENTE CANCELADA*** *desde dicha fecha...*

POR LO QUE A RAÍZ DE LO ANTERIOR MI PODERDANTE COMENZÓ A REALIZAR JUNTAMENTE CON APOLLO (Sic.) TÉCNICO LEGAL Y REGISTRAL, LOS SIGUIENTES ESTUDIOS REGÍSTRALES... ***CUARTO RESULTADO, DEVENIDO DEL CUARTO ESTUDIO REGISTRAL, de*** *fecha dieciséis de agosto del año dos mil diez, realizado por el Licenciado BILL CHRISTIAN CHAVEZ RODRÍGUEZ, con asistencia de los empleados del registro de la propiedad en esta ciudad, que se realizo (Sic.) sobre el Inmueble objeto de la presente demanda, mismo que fue iniciado en diciembre del año dos mil nueve y que fue culminado el dieciséis de agosto del año dos mil diez, mismo del que se izo (Sic.) una depuración todavía más minuciosa y dio como resultado, que sobre el Inmueble, pesan TRES EMBARGOS INSCRITOS, Y TRECE PRESENTACIONES DE LAS CUALES, TRES SON HIPOTECAS Y OCHO SON EMBARGOS; UNO ES UNA VENTA Y UNO ES EL ACTA DE REMATE...*

Paralelamente a los estudios Regístrales, se dio inicio por parte de mi poderdante a una BATALLA JUDICIAL, comenzando por ir a cada uno de los tribunales que están involucrados: tales son: ***JUZGADO SEGUNDO DE LO CIVIL,*** *por DOS procesos de embargo, que a un (Sic.) no han identificado correctamente las referencias...*

JUZGADO TERCERO DE LO CIVIL, *por los procesos REF 28-ME-78 y 17-RE-78; gestiones que se iniciaron hablando con el juez y exponiéndole la situación, mismo que nos manifestó que nos podría ayudar, pero que presentara un escrito exponiendo la situación así como se la había expuesto y que el (Sic.) levantaría los embargos, pero que le adjuntara al escrito las certificaciones literales de los embargos que estaban en el Registro de la Propiedad. Mismo que ha si (Sic.) se izo (Sic.)...*

JUZGADO CUARTO DE LO CIVIL, *por el proceso REF. 214-76 este fue acumulado al proceso Ref. 2119-87, en el* ***JUZGADO SEGUNDO DE LO MERCANTIL y otro*** *que aun (Sic.) no se ha identificado ni su referencia...* ***JUZGADO QUINTO DE LO CIVIL,*** *por CINCO procesos de embargo, que a un (Sic.) no se ha identificado correctamente las referencias...* ***JUZGADO SEGUNDO DE LO MERCANTIL,*** *por el proceso REF. ME-2119-87...*

ENRIQUESIMIENTO (Sic.) A FAVOR DE FEDECREDITO DEVENIDO DE LA VENTA DE LA PROPIEDAD... Manifiesta mi (Sic.) Poderdante que DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATRICIENTOS (Sic.) COLONES, equivalentes a TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS DOS CON OCHENTA Y SEIS CENTAVOS, DOLARES, es la cantidad de dinero que se gano (Sic.) con tanto, sudor, preocupaciones y lagrimas (Sic.), con la finalidad de poder pagar la propiedad a FEDECREDITO, mismo que no considera ser justo que FEDECREDITO, se queden con dicha cantidad dado que, FEDECREDITO, a (Sic.) reportado un enriquecimiento, fundado en un engaño y una mentira continuada... mientras que ha (Sic.) mi poderdante, en vez de acrecentar su patrimonio, FEPECREDITO, lo han obligado a disminuirlo a lo largo de tantos años habiéndolo OBLIGADO FEDECREDITO a pagar dicha cantidad bajo amenaza formal de "O PAGA O PIERDE LA PROPIEDAD", y así mismo Obligándolo, a gastar todavía más para ver como (Sic.) resuelve el problema de la propiedad, mismo que les compete resolver a ellos, por lo que en fundamento a la RAZÓN Y LA JUSTICIA, es menester solicitarle su señoría se tengan como ***PERJUICIOS ECONÓMICOS,*** *irrogados a mi poderdante, la cantidad de* ***TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS DOS CON OCHENTA Y SEIS CENTAVOS, DOLARES;*** ***que también se le reclaman a FEDECREDITO,*** *en razón a que dicho dinero fue obtenido, a través de un engaño, é (Sic.) invertido a lo largo de los años...*

GASTOS ECONÓMICOS PERSONALES: *POR REALIZACIÓN DEL* ***PRIMER ESTUDIO REGISTRAL,*** *REALIZADO POR MI PODERDANTE SOBRE LA PROPIEDAD EN MENCIÓN, por tantas visitas constantes a dicha institución, llamadas telefónicas, reclamos, así como también hacer Gestiones, pidiendo consulta pagadas en Tramitadoras, licenciados en derecho, profesionales en otras aéreas y otros, para realizar el PRIMER Estudio Registral, en el Registro de la Propiedad Raíz é (Sic.) Hipotecas, y en los tribunales SEGUNDO, TERCERO, CUARTO, QUINTO, SEXTO DE LO CIVIL Y SEGUNDO DE LO MERCANTIL, todos de San Salvador; lo que ha requerido muchas horas del tiempo personal de mi poderdante, así como transporte, combustible, pago de abogados, alimentación, etcétera... de lo cual mi poderdante hace un calculo (Sic.) que considera no ser exorbitante y manifiesta que todos estos gastos tienen un costo mínimo de TREINTA Y CINCO DOLARES MENSUALES, o sea CUATROCIENTOS VEINTE DOLARES ANUALES y que durante VEINTIDÓS AÑOS, contados a partir del año mil novecientos noventa hasta esta fecha suman* ***NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA DOLARES...***

COSTO: POR *REALIZACIÓN DE TRES ESTUDIOS REGISTRAL (Sic.), QUE SE DETERMINAN EN LA PRESENTE DEMANDA COMO ESTUDIOS (SEGUNDO, TERCERO* ***Y CUARTOS*** *SOBRE LA PROPIEDAD EN MENCIÓN:* ***SIETE MIL DOLARES...*** *PAGADOS AL* ***LICENCIADO BILL CHRISTIAN CHAVEZ RODRÍGUEZ.*** *EN PERIODOS PAULATINOS O ABONOS DURANTE NUEVE AÑOS CONTADOS A PARTIR DEL AÑO DOS MIL DOS, HASTA EL AÑO DOS MIL DIEZ. FECHA EN LA QUE SE DIO EL ULTIMO RESULTADO...*

***COSTO:** POR REALIZACIÓN, DE **GESTIONES JUDICIALES**, EN LOS TRIBUNALES, SEGUNDO, TERCERO, CUARTO Y QUINTO DE LO CIVIL Y SEGUNDO DE LO MERCANTIL SAN SALVADOR. EN RELACIÓN A LA PROPIEDAD EN MENCIÓN: UN **MIL QUINIENTOS DOLARES**... PAGADOS AL **LICENCIADO BILL CHRISTIAN CHAVEZ RODRÍGUEZ**, EN PERIODOS PAULATINOS O ABONOS DURANTE NUEVE AÑOS CONTADOS A PARTIR DEL AÑO DOS MIL DOS, HASTA EL AÑO DOS MIL DIEZ...*

No omito manifestar que el VALOR ACTUAL de la propiedad, es de CIENTO NOVENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, valor que ha resultado del valuó realizado por el Ingeniero Civil, BORIS ANTONIO PINEDA...

Posteriormente a haber obtenido la mayor información para resolver esta situación, la misma se presento (Sic.) a FEDECREDITO, para que pusieran manos a la obra y resolvieran esta situación... Pues de lo anterior se desprende que después de estos ESTUDIOS REGISTRALES, Y GESTIONES JUDICIALES, Y DE HABERSELO (Sic.) HECHO SABER A "FEDECREDITO"... "FEDECREDITO", no ha realizado gestión alguna y por ende NO SE HA PODIDO INSCRIBIR A FAVOR DE MI PODERDANTE LA PROPIEDAD...

*Debido a todas las irregularidades que se han venido suscitando desde el día dieciséis de mayo de mil novecientos noventa, mismas que han vertido a afectan a mi poderdante tanto de manera jurídica como económica, debido a que: al no estar la propiedad a nombre de mi Poderdante, el mismo hasta esta fecha solamente a (Sic.) podido **"hacer USO de la propiedad, más no ha podido DISPONER de la misma"**... ya que dicho inmueble ha tenido OFERTAS DE COMPRA, Y DE ARRIENDO, y todas hasta esta fecha HAN SIDO FALLIDAS, **por la irresponsabilidad de FEDECREDITO... CONTRATOS DE VENTA Y ARRENDAMIENTO FALLIDOS, que se describen a continuación y que resultan ser un LUCRO CESANTE, ocasionado al bolsillo de Mi Poderdante, por la irresponsabilidad de FEDECREDITO y qué TAMBIÉN SON RECLAMADOS POR ESTA DEMANDA**...*

***PRIMERO:** Otorgado por el señor **EMILIO ALFREDO TURCIOS** conocido por **EMILIO ALFREDO TURCIOS MARTÍNEZ**, a Favor del señor **MIGUEL ÁNGEL CRUZ, en mayo del año mil novecientos noventa y cuatro**, se formalizo **PROMESA DE** VENTA, pactada por la cantidad de QUINIENTOS CINCUENTA MIL COLONES... equivalente en Dólares a SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE CON CATORCE CENTAVOS, DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA... por un plazo de CUATRO MESES, contados a partir de la fecha del otorgamiento del contrato, así mismo se pacto (Sic.) **ARRENDAMIENTO,** dado el interés que tenia (Sic.) el comprador, por adquirir la vivienda, mismo que fue pactado para el plazo de un año... el valor del arrendamiento fue por la cantidad de TREINTA MIL COLONES... equivalente en Dólares a TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO CON CINCUENTA Y SIETE CENTAVOS, DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA... Por lo que por este contrato se reclama en razón de **LUCRO CESANTE** ocasionado a mi poderdante la cantidad de **CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO CON CINCUENTA Y SIETE CENTAVOS. DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**...*

SEGUNDO: *Otorgado por el señor* ***EMILIO ALFREDO TURCIOS*** *conocido por* ***EMILIO ALFREDO TURCIOS MARTÍNEZ,*** *a Favor del señor* ***BORIS ANTONIO PINEDA, en noviembre del año dos mil uno,*** *se formalizo* ***PROMESA DE VENTA,*** *pactada por la cantidad de SETENTA Y CINCO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA...* ***ARRENDAMIENTO,*** *pactado para el plazo de un año, por la cantidad de CUATRO MIL OCHOCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA... Por lo que por este contrato se reclama en razón de LUCRO CESANTE ocasionado a mi poderdante la cantidad de* ***OCHENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA Y UNO CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS. DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA...***

TERCERO: *Otorgado por el señor* ***EMILIO ALFREDO TURCIOS*** *conocido por* ***EMILIO ALFREDO TURCIOS MARTÍNEZ,*** *a Favor de la señora* ***GERTRUDIS MARGARITA ORTIZ AESCHBACHER, en junió del año dos mil ocho,*** *se formalizo* ***PROMESA DE VENTA,*** *pactada por la cantidad de NOVENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA...* ***ARRENDAMIENTO,*** *pactado para el plazo de un año, por la cantidad de SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA... Por lo que por este contrato se reclama en razón de LUCRO CESANTE ocasionado a mi poderdante la cantidad de* ***NOVENTA MIL CUATROCIENTOS ONCE CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS, DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA...***

PERDIDA TOTAL DE UTILIDADES: POR LOS TRES CONTRATOS DE PROMESA DE VENTA CON ARRENDAMIENTO (FALLIDOS), mi Poderdante a dejado de percibir en razón del LUCRO CESANTE, devenido del DAÑO EMERGENTE, la cantidad de: DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL ONCE CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS, DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA...

De lo anterior se desprende, que la FEDERACIÓN en el Romano II), del instrumento de COMPRAVENTA, número NOVENTA Y NUEVE, claramente manifiesta que la propiedad se la vende a mi Poderdante, LIBRE DE TODO GRAVAMEN, cuando en realidad no era, ni es cierto, hasta este momento, así mismo en el mismo Romano II) parte final, claramente manifiesta que se obligan al SANEAMIENTO DE LEY, siendo este el caso en el que se aplica esta clausula (Sic.), dado que tiene una serie de gravámenes que jamás fueron declarados y que eran imposibles de conocer por mi poderdante...

Por lo que por todo lo anterior, con todo respeto ***PIDO... CONDENE a la COOPERATIVA DE CAJAS DE CRÉDITO RURAL LIMITADA O FEDERACIÓN DE CAJAS DE CRÉDITO, SOCIEDAD COOPERATIVA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA",*** *quien se denominó* ***"LA FEDERACIÓN", misma que puede abreviarse "FEDECREDITO", A DAR CUMPLIMIENTO A LA "OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD"*** *inscrita* ***(al LIBRO NOVECIENTOS SESENTA, inscripción CUARENTA Y UNO) Hoy Matricula SEIS CERO CUATRO TRES OCHO DOS SEIS CERO - CERO CERO CERO CERO CERO,*** *del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de esta Ciudad, inscrito AUN a favor del señor* ***JOSÉ RAÚL*** *MUÑOS BARILLAS...*

SE LE CONDENE A PAGAR LOS "PERJUICIOS ECONÓMICOS" IRROGADOS A MI PODERDANTE DURANTE CASI YA DIECINUEVE AÑOS, mismos que devienen del DAÑO EMERGENTE, realizado por "FEDECREDITO". PLANTEADO EN LA DEMANDA, PERJUICIOS ECONÓMICOS** que también han sido descritos en la presente demanda, y que hacienden (Sic.) a la cantidad de: **CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS CON OCHENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA...

SE LE CONDENE A "FEDECREDITO", A PAGAR EL "LUCRO CESANTE", IRROGADO A MI PODERDANTE. *Y que también han sido descrito y probado en la presente demanda,* ***por los TRES CONTRATOS FALLIDOS PE PROMESA DE VENTA CON ARRENDAMIENTO, en los que "FEDECREDITO", al haber realizado el DAÑO EMERGENTE, le izo (Sic.) perder a Mi Poderdante la cantidad de DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL ONCE CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS, DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA...*** *haciendo un total de lo redamado en razón de* ***PERJUICIOS ECONÓMICOS Y LUCRO CESANTE. AMBOS DEVENIDOS DEL DAÑO EMERGENTE, causados a mi Poderdante de: DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO CON VEINTINUEVE CENTAVOS, DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA...***".

II. SUSTANCIACIÓN DEL PROCESO

1) Por resolución proveída por este Juzgado a las catorce horas del día veintiocho de septiembre de dos mil doce, se admitió la demanda y se ordenó el emplazamiento a **FEDERACIÓN DE CAJAS DE CRÉDITO Y DE BANCOS DE LOS TRABAJADORES, SOCIEDAD COOPERATIVA, DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse FEDECREDITO DE C.V. o simplemente FEDECREDITO**.

2) Por medio de acta de emplazamiento de las doce horas con veinte minutos del día ocho de octubre del año dos mil doce, el Notificador de esta sede judicial dejó formal constancia que el día y hora ya relacionada se llevó a cabo la notificación y emplazamiento de la demandada **FEDERACIÓN DE CAJAS DE CRÉDITO Y DE BANCOS DE LOS TRABAJADORES, SOCIEDAD COOPERATIVA, DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse FEDECREDITO DE C.V. o simplemente FEDECREDITO,** por medio de la Licenciada **ANA MARÍA ESPINOZA ROJAS,** Jefe Jurídico de FEDECREDITO con poder que la faculta para recibir emplazamientos.

3) Mediante resolución de las ocho horas con cinco minutos del día ocho de noviembre de dos mil doce, en virtud de haber transcurrido el plazo señalado para la contestación de la demanda interpuesta, se declaró REBELDE a la demandada **FEDERACIÓN DE CAJAS DE CRÉDITO Y DE BANCOS DE LOS TRABAJADORES, SOCIEDAD COOPERATIVA, DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse FEDECREDITO DE**

C.V. o simplemente FEDECREDITO, y de conformidad al Art. 290 CPCM se señaló fecha y hora para la celebración de Audiencia Preparatoria.

4) Por resolución proveída a las ocho horas con cincuenta minutos del día catorce de noviembre de dos mil doce, se tuvo por parte a la demandada **FEDERACIÓN DE CAJAS DE CRÉDITO Y DE BANCOS DE LOS TRABAJADORES, SOCIEDAD COOPERATIVA, DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse FEDECREDITO DE C.V. o simplemente FEDECREDITO,** por medio de su Apoderada General y Especial Judicial Licenciada **ANA MARÍA ESPINOZA ROJAS;** y se tuvo por interrumpida la rebeldía de la referida demandada.

5) En Acta de Audiencia Preparatoria de las diez horas del día veintinueve de noviembre de dos mil doce, se delimitó el objeto del proceso, los hechos controvertidos, se realizó análisis de admisión y rechazo de las pruebas propuestas por las partes. Se señaló las DIEZ HORAS DEL DÍA CINCO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL TRECE para la celebración de la Audiencia Probatoria.

6) Por medio de audiencia probatoria de las diez horas del día cinco de febrero de dos mil trece, se procedió a la celebración de la misma conforme lo regulan los Arts. 402 CPCM. Asimismo, se realizó la reproducción de la prueba admitida a las partes convocadas, y se procedió a la valoración de cada uno de los medios de prueba reproducidos. Finalmente, habiéndose evacuado todos los trámites de la audiencia probatoria, de conformidad al Art. 222 CPCM; se emitió el correspondiente fallo, estimándose la pretensión de la parte demandante.

III- CONSIDERANDO JURÍDICO.

No habiendo formulado oposición dentro del plazo legal la demandada **FEDERACIÓN DE CAJAS DE CRÉDITO Y DE BANCOS DE LOS TRABAJADORES, SOCIEDAD COOPERATIVA, DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, DE CAPITAL VARIABLE,** que puede abreviarse **FEDECREDITO DE C.V.** o simplemente **FEDECREDITO**, ya que se intentó contestar la demanda pero de manera extemporánea por parte de la Sociedad **FEDERACIÓN DE CAJAS DE CRÉDITO Y DE BANCOS DE LOS TRABAJADORES, SOCIEDAD COOPERATIVA, DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, DE CAPITAL VARIABLE,** que puede abreviarse **FEDECREDITO DE C.V.** o simplemente **FEDECREDITO.**, de conformidad al artículo 283 del Código Procesal Civil y Mercantil, se hacen las siguientes consideraciones jurídicas.

A) Legitimación Activa y Pasiva.

La tutela judicial o la facultad de administrar justicia, solo puede realizase cuando quien comparece ante el órgano judicial afirma su titularidad del derecho subjetivo material e imputa al demandado la titularidad de la obligación que se reclama, o alega

hechos que deben ser declarados mediante un pronunciamiento Judicial. En ese orden de ideas, la legitimación procesal activa implica la posición habilitante para formular la pretensión y en el presente proceso, el señor **EMILIO ALFREDO TURCIOS conocido por EMILIO ALFREDO TURCIOS MARTÍNEZ** a través de su representante procesal Licenciado **BILL CHRISTIAN CHAVEZ RODRÍGUEZ,** ha dirigido la pretensión en contra de **FEDERACIÓN DE CAJAS DE CRÉDITO Y DE BANCOS DE LOS TRABAJADORES, SOCIEDAD COOPERATIVA, DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, DE CAPITAL VARIABLE,** que puede abreviarse **FEDECREDITO DE C.V.** o simplemente **FEDECREDITO,** quien es la persona jurídica que vendió el inmueble antes relacionado según la parte actora.

B) Fundamentos de Hecho.

1-Alegación de los hechos expuestos por la parte demandante.

La parte actora a través de sus Apoderado General y Especial Judicial nombrado Licenciado **BILL CHRISTIAN CHAVEZ RODRÍGUEZ,** alegó en la respectiva demanda y Audiencia Preparatoria, que la pretensión de su mandante es solicitar el cumplimiento de LA "OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD" inscrita (al LIBRO NOVECIENTOS SESENTA, inscripción CUARENTA Y UNO) Hoy Matricula SEIS CERO CUATRO TRES OCHO DOS SEIS CERO - CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de esta Ciudad, inscrito AUN a favor del señor JOSÉ RAÚL MUÑOS BARILLAS. SE CONDENE a FEDECREDITO A PAGAR EL DAÑO EMERGENTE, por la cantidad de: CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS CON OCHENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. SE CONDENE a FEDECREDITO A PAGAR EL "LUCRO CESANTE", por la cantidad de DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL ONCE DÓLARES CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA .

2-Pruebas sobre los Hechos.

2.1 Prueba propuesta y admitida por la parte demandante:

El Licenciado **BILL CHRISTIAN CHAVEZ RODRÍGUEZ,** en su calidad antes relacionada, propuso los siguientes medios de prueba:

1) Prueba Documental incorporada al proceso consistente en: 1) Copia simple de acta de remate, 2) hoja del periódico de mayor circulación del país, 3) carta oferta, 4) carta de aprobación de venta, 5) hoja membretada del notario Francisco Rafael Guerrero Aguilar; 6) Copia certificada de la escritura numero noventa y nueve, 7) solicitud a FEDECREDITO dirigida al Ingeniero Mauricio Samayoa, 8) Constancia de Cancelación de préstamo, 9) Primer Informe Registral iniciado a finales del año mil novecientos noventa y cuatro y finalizado a finales del año mil novecientos noventa y seis, 10) Segundo Informe Registral de fecha veintitrés de septiembre del años dos mil cuatro, 11) Tercer Informe Registral de fecha treinta de noviembre del año dos mil nueve, 12) Cuarto Informe Registral de fecha dieciséis de agosto del año dos mil diez, 13) Escrito al Juzgado Tercero

de lo Civil de San Salvador, de fecha de recepción en tribunal veintiuno de diciembre de dos mil nueve, 14) Escrito al Juzgado Tercero de lo Civil de San Salvador, de fecha de recepción en tribunal doce de febrero de dos mil diez, 15) Escrito al Juzgado Tercero de lo Civil de San Salvador, de fecha de recepción en tribunal veinticinco de marzo de dos mil diez, 16) Escrito al Juzgado Tercero de lo Civil de San Salvador, de fecha de recepción en tribunal veinticinco de marzo de dos mil diez, 17) Escrito al Juzgado Tercero de lo Civil de San Salvador, de recurso por retardación de justicia, 18) Escrito al Juzgado Tercero de lo Civil de San Salvador, de recurso por retardación de justicia, 19) Denuncia ante la Procuraduría para la defensa de los derechos Humanos, juntamente con resolución, 20) Copia Certificada del expediente dos mil ciento diecinueve del año ochenta y siete del Juzgado Segundo de lo Mercantil de San Salvador, 21) declaración jurada de gastos del demandante; 22) recibo de pago por un mil colones emitido por el Licenciado Salvador Ernesto Morales Cruz; 23) recibo de pago por cincuenta dólares de los estados unidos de américa emitido por el Licenciado Víctor Manuel Guevara Jiménez; 24) recibo de pago por cien dólares de los estados unidos de américa emitido por el Licenciado Víctor Manuel Guevara Jiménez; 25) recibo de pago por siete mil dólares de los estados unidos de américa emitido por el Licenciado Bill Christian Chávez Rodríguez; 26) recibo de pago por un mil quinientos dólares de los estados unidos de américa emitido por el Licenciado Bill Christian Chávez Rodríguez; 27) recibo de pago por cinco mil dólares de los estados unidos de américa emitido por el Licenciado Bill Christian Chávez Rodríguez, 28) Certificación extractada de la propiedad; 29) Valúo de Propiedad; 30) Escrito dirigido al Licenciado José Ramón Bonilla López, 31) Declaración jurada del señor Miguel Ángel Cruz; 32) contrato de arrendamiento con promesa de venta entre el señor Miguel Ángel Cruz y el demandante; 33) declaración jurada, del señor Boris Antonio Pineda; 34) contrato de arrendamiento con promesa de venta entre el señor Boris Antonio Pineda y el demandante; 35) DECLARACIÓN JURADA, de la señora Gertrudis Margarita Ortiz Aeschbacher; 36) contrato de arrendamiento con promesa de venta entre la señora Gertrudis Margarita Ortiz Aeschbacher y el demandante.

2) Prueba Testimonial: 1) la señora ANABELA SANTAMARÍA DE TURCIOS, con la finalidad de establecer los gastos realizados por el demandante en concepto de perjuicios económicos, 2) señores MIGUEL ÁNGEL CRUZ, BORIS ANTONIO PINEDA y GERTRUDIS MARGARITA ORTIZ AESCHBACHER, con la finalidad de establecer el lucro cesante.

3- Hechos controvertidos.

3.1- Que el demandante desde un principio manifestó a FEDECREDITO que las condiciones bajo las cuales hacía la oferta de compra del inmueble que nos ocupa, es que la vivienda estuviera legalizada correctamente y en su totalidad para poder realizar la compraventa.

3.2- Que de conformidad a la copia certificada de escritura número noventa y nueve de fecha dieciséis de mayo de mil novecientos noventa, ante los oficios notariales del Notario Francisco Rafael Guerrero Aguilar donde FEDECREDITO hace venta formal a favor del demandante de dicha propiedad, donde se establece que no está inscrita la propiedad pero que es inscribible y que FEDECREDITO dice que vende el inmueble libre de gravamen.

3.3- Que FEDECREDITO no ha cumplido con la obligación de inscribir la compraventa desde el año de mil novecientos noventa.

3.4- Que el demandante no pudo tener conocimiento de la realidad del inmueble que estaba comprando.

3.5- Los gastos realizados por el demandante en concepto de Perjuicios Económicos.

3.6- El lucro cesante que sufrido el demandante, por haber dejado de percibir ingresos por la situación del inmueble.

C) Fundamentos de Derecho

Luego de haber expuesto los fundamentos de hecho, se procede a realizar el correspondiente fundamento de derecho. El presente proceso tiene como pretensión principal SE CONDENE a la COOPERATIVA DE CAJAS DE CRÉDITO RURAL LIMITADA O FEDERACIÓN DE CAJAS DE CRÉDITO, SOCIEDAD COOPERATIVA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA", quien se denominó "LA FEDERACIÓN", misma que puede abreviarse "FEDECREDITO", A DAR CUMPLIMIENTO A LA "OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD" sobre inmueble inscrito (al LIBRO NOVECIENTOS SESENTA, inscripción CUARENTA Y UNO) Hoy Matricula SEIS CERO CUATRO TRES OCHO DOS SEIS CERO - CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de esta Ciudad, inscrito AUN a favor del señor JOSÉ RAÚL MUÑOS BARILLAS. Es decir, la obligación pactada en la escritura de compraventa número 99 de fecha 16 de mayo de 1990, de transmitir la propiedad del inmueble inscrito bajo la matrícula 60438260-00000 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE LA PRIMERA SECCION DEL CENTRO, QUE DE ACUERDO A INFORME REGISTRAL AUN APARECE INSCRITO A FAVOR DE JOSE RAUL MUÑOZ BARILLAS, libre de todo gravamen a favor del señor Emilio Alfredo Turcios. Asimismo la indemnización de daños y perjuicios originados por el incumplimiento de la referida obligación.

Ahora bien, el contrato cuya cláusula contractual, se pretende que se cumpla en el presente proceso, se refiere al denominado "Compraventa" y específicamente "compraventa de inmueble". De acuerdo a nuestro ordenamiento civil, se entiende que la

compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Artículo 1597 Código Civil. En esa misma línea de ideas, se encuentra la doctrina (Arturo Alessandri R. y Manuel Somarriva U., en su obra *"Curso de derecho Civil. Fuentes de las obligaciones Tomo I"*) que al respecto menciona que la compraventa es un título traslaticio de dominio por medio del cual nacen derechos personales y para que se adquiera el dominio es necesario que se realice la tradición; ya que como título traslaticio de dominio que es, sólo habilita para adquirirla pero por sí sola no lo transfiere.

En ese orden de ideas, es preciso referirnos a las obligaciones nacidas a raíz de la celebración de un contrato de compraventa. Así las cosas, el artículo 1627 C. establece que las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos, la entrega o tradición; que dicho sea de paso, nos referiremos más adelante y el saneamiento de la cosa vendida. Por otra parte, el artículo 1673 C, regula que la obligación principal del comprador es la de pagar el precio convenido.

En cuanto a la obligación del vendedor de hacerle la entrega o tradición al comprador, cabe señalar que los autores Arturo Alessandri y Manuel Somarriva, en su obra antes citada, exponen que el código habla de entrega o tradición y efectivamente la entrega que sigue a la compraventa es una verdadera tradición porque va precedida de un título traslaticio de dominio como lo es la compraventa, la cual supone la intención de transferir el dominio.

Hay que prestar cuidado a la idea antes apuntada, respecto a que la tradición "supone la intención de transferir el dominio" debido a los hechos alegados por el actor en la demanda incoada y que más adelante mencionaremos. Esto debido a que de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico en materia civil, se regula que la tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio y por otra la capacidad de adquirirlo (artículo 651 C.). Asimismo el artículo 667 C. regula claramente en lo pertinente, que la tradición del dominio de los bienes raíces y de los derechos reales constituidos en ellos, se efectuará por medio de un instrumento público y para que surta efectos contra terceros deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. Lo antes expuesto se encuentra en consonancia con lo manifestado por los citados autores Alessandri y Somarriva, respecto a que la entrega de bienes inmuebles, se hará por medio de la inscripción en el Conservador de bienes Raíces.

Luego de esta breve exposición legal y doctrinaria referente al contrato de compraventa, es importante mencionar que en el presente proceso, se presentó junto con la demanda, un contrato de compraventa celebrado entre **COOPERATIVA DE CAJAS DE CREDITO RURAL LIMITADA o FEDERACIÓN DE CAJAS DE CRÉDITO, SOCIEDAD COOPERATIVA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA** (VENDEDOR) Y **EMILIO ALFREDO TURCIOS conocido por EMILIO ALFREDO TURCIOS MARTÍNEZ** (COMPRADOR), sobre un inmueble ubicado en LOTE NÚMERO NUEVE, POLÍGONO "Q", SEXTA ZONA QUE SE CONOCE CON EL NOMBRE DE

MIRAMONTE, BARRIO EL CALVARIO, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN SALVADOR, SAN SALVADOR. En dicho contrato se especificaron ciertas cláusulas contractuales de las cuales nacen derechos y obligaciones para ambas partes materiales. Nos remitiremos específicamente a la cláusula del Romano II de dicho contracto, que textualmente dice: "*Que libre de gravamen (el subrayado es nuestro) y por el precio de DOSCIENTOS CUARENTA MIL COLONES, de los cuales CIEN MIL COLONES corresponden a la construcción antes mencionada, que tiene recibidos a su entera satisfacción de parte del señor EMILIO ALFREDO TURCIOS, conocido por EMILIO ALFREDO TURCIOS MARTINEZ, le vende a éste el inmueble antes descrito junto con la construcción que contiene, haciéndole por medio de esta escritura la correspondiente tradición del dominio, posesión y entrega material del mismo, obligándose al saneamiento de ley.*".

En ese sentido, es preciso advertir que la pretensión procesal de la parte demandante, se encuentra encaminada a demostrar que dicha cláusula contractual se ha incumplido por parte de la demandada **FEDECREDITO,** puesto que en los hechos planteados en la demanda se menciona que FEDECREDITO conocía de los gravámenes que pesan sobre el inmueble en comento y que dicho sea de paso, esta circunstancia fue admitida por la parte demandada dentro del presente proceso.

Ahora bien, pasaremos a argumentar la acreditación de los hechos controvertidos planteados en la audiencia preparatoria. Cabe resaltar que en dicha audiencia preparatoria, se aceptaron ciertos hechos por parte de la demandada FEDECREDITO a través de sus representantes procesales; por lo cual, quedaron fuera del ámbito probatorio de conformidad a lo regulado en el artículo 314 Ord.1° CPCM. Siendo estos: A) Que FEDECREDITO formó parte del proceso que se llevó a cabo en el Juzgado Segundo de lo Mercantil de San Salvador bajo referencia dos mil ciento diecinueve del año ochenta y siete, como parte demandante en contra del antiguo dueño del inmueble que ahora está en litigio señor José Raúl Muñoz Barrillas; B) Que FEDECREDITO conocía todos los informes registrales devenidos del Registro Nacional de la Propiedad Raíz e Hipotecas en el que se les expresaba la realidad jurídica y registral de ese inmueble objeto de dicho litigio en ese momento; C) Que FEDECREDITO conocía plenamente la realidad judicial que se vivía en ese proceso, en relación que los distintos Tribunales en su momento enviaron informes que habían sido solicitados por el Juzgado Segundo de lo Mercantil, en donde se informaba que el inmueble se encontraba amarrado con todos esos procesos; D) Que FEDECREDITO tenía conocimiento de la realidad jurídica, registral y judicial en el momento de la venta realizada al demandante; E) Que el demandante cumplió con su obligación de pago respecto a la compra de dicha propiedad.

Debido a lo anterior, ha quedado plenamente probado y admitido que FEDECREDITO al momento de celebrar el mencionado contrato de compraventa de fecha dieciséis de mayo de mil novecientos noventa era verdaderamente el dueño del inmueble objeto de dicho contrato, ya que precisamente se ha presentado la certificación emitida por

el Juzgado Segundo de lo Mercantil de San Salvador, donde consta el acta las diez horas del día veintidós de septiembre de mil novecientos ochenta y nueve, por medio de la cual FEDECREDITO adquirió el referido inmueble en pública subasta.

Asimismo que sobre el inmueble objeto del presente proceso, se encuentran varios gravámenes como son: **A) GRAVÁMENES:** 1) EMBARGO A favor de BANCO AGRICOLA COMERCIAL DE EL SALVADOR SOCIEDAD ANONIMA, con un Derecho de cien por ciento de Embargo. Bajo el Asiento de Inscripción tres; 2) EMBARGO A Favor de BANCO AGRICOLA COMERCIAL DE EL SALVADOR SOCIEDAD ANÓNIMA, con un Derecho de cien por ciento de Embargo. Bajo el Asiento de Inscripción cuatro; 3) EMBARGO A Favor de FERTILIZANTES DE CENTRO AMERICA (EL SALVADOR), S.A., con un Derecho de cien por ciento de Embargo. Bajo el Asiento de Inscripción dos. **B) PRESENTACIONES:** 1) dos cero cero nueve cero seis cero seis cinco cinco tres uno, el documento de CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, presentado por DR: RUBÉN ALFONSO VALENZUELA HERNANS; 2) dos cero cero nueve cero seis cero seis cinco cinco tres siete, el documento de CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, presentado por JOEL RUIZ; 3) dos cero cero nueve cero seis cero seis cinco cinco tres ocho, el documento de EMBARGO, presentado por JOSÉ EDUARDO NUÑEZ; 4) dos cero cero nueve cero seis cero seis cinco cinco cuatro cero, el documento de EMBARGO, presentado por RAFAEL A. ESCOBAR; 5) dos cero cero nueve cero seis cero seis cinco cinco cuatro tres, el documento de EMBARGO, presentado por JOEL RUIZ; 6) dos cero cero nueve cero seis cero seis cinco cinco cuatro seis, el documento de EMBARGO, presentado por RAFAEL ANTONIO ESCOBAR; 7) dos cero cero nueve cero seis cero seis cinco cinco cuatro ocho, el documento de EMBARGO, presentado por RAFAEL ANTONIO ESCOBAR; 8) dos cero cero nueve cero seis cero seis cinco cinco cinco dos, el documento de EMBARGO, presentado por RAFAEL ANTONIO ESCOBAR; 9) dos cero cero nueve cero seis cero seis cinco cinco cinco seis, el documento de EMBARGO, presentado por RENE RODRIGUEZ; 10) dos cero cero nueve cero seis cero seis cinco cinco seis uno, el documento de EMBARGO, presentado por JOSÉ RAUL MOÑOZ BARILLAS; 11) dos cero cero nueve cero seis cero seis cinco cinco seis tres, el documento de REMATE, presentado por FEDERACION DE CAJAS DE CREDITO; 12) dos cero cero nueve cero seis cero seis cinco cinco seis seis, el documento de COMPRAVENTA, presentado por FEDECREDITO; 13) dos cero cero nueve cero seis cero seis cinco cinco seis siete, el documento de CONSTITUCION DE HIPOTECA, presentado por FEDECREDITO; 14) dos cero uno dos cero seis cero uno cuatro siete dos cinco, el documento de CANCELACION TOTAL DE EMBARGO, presentado por BILL CHRISTIAN CHAVEZ RODRIGUEZ A/F JOSÉ RAUL MUÑOZ BARILLAS Y OTRA.

Dichos gravámenes y presentaciones se han demostrado como ya se mencionó, por medio de los estudios registrales presentados y que anteriormente se han detallado. De igual manera, se ha acreditado y admitido que FEDECREDITO tenía conocimiento de los gravámenes que pesan sobre el referido inmueble al momento de celebrarse el contrato de compraventa antes aludido. Para tales efectos, consta dentro del proceso, una carta de fecha

treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y uno dirigida al Ingeniero MAURICIO SAMAYOA en la cual se menciona que en lo pertinente que "...*Hasta la fecha no ha sido registrada la Escritura de Subasta a favor de Fedecrédito, ni mi Escritura de compra-venta, así como también no ha sido legalizada la Garantía Hipotecaria a favor de Fedecredito... Después de 30 días de escriturar he venido gestionando el registro de esta Escritura... En vista de los anterior, le solicito encarecidamente, ordene a quien corresponda agilizar los trámites necesarios para lograr los registros respectivos y hacer prevalecer los derechos legales de Fedecrédito y mi adquisición de este inmueble...*".

Esta falta de cumplimiento contractual, nos lleva a referirnos a que, al ser el contrato de compraventa, un contrato bilateral de conformidad al artículo 1310 C.; ya que ambas parte contratantes se obligan recíprocamente, cabe aplicar lo regulado en el artículo 1360 C., en cuanto a que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Al respecto, mencionaré que los autores Guillermo Ospina Fernández y Eduardo Ospina Acosta, en su obra "Teoría General del Contrato y del Negocio Jurídico", explican que mediante esta acción el contratante insatisfecho puede, sin necesidad de estipulación alguna al respecto, liberarse de las prestaciones a su cargo y lo que es más importante, obtener que se le restituya a la situación que tenía al tiempo de la celebración del contrato, retrotrayendo o reversando los efectos ya producidos por éste en el interregno entre dicha celebración y el fallo resolutorio. Agregan los referidos autores en la su obra precitada, que las condiciones para que la acción resolutoria opere se reducen en: **1)** La ausencia de Culpa del actor; y **2)** La mora del contratante demandado.

Doctrinariamente se sostiene que para que dicha acción pueda prosperar se requiere que el actor a su turno, no haya incurrido en falta respecto de las obligaciones que el contrato bilateral le impone, pues en caso contrario, dicha acción podría resultar enervada por la excepción de contrato no cumplido propuesta por el otro contratante demandado, y dicha excepción encuentra su fundamento en el principio que se enuncia diciendo "*la mora purga la mora*", contemplada a su vez en el ya relacionado Art. 1423 C.

Así las cosas, el precitado principio, que mira a la exigibilidad del cumplimiento de las obligaciones en especie o por equivalencia (indemnización de perjuicios), ha sido aplicado por la doctrina en el campo de la acción resolutoria por incumplimiento, o sea, que el ejercicio próspero de dicha acción se condiciona a que el actor haya cumplido sus obligaciones o se haya allanado a cumplirlas. En síntesis, explican los precitados autores, para la prosperidad de la acción resolutoria de un contrato por incumplimiento del demandado se requiere que sí dicho contrato es bilateral, el actor haya cumplido o se haya allanado a cumplir las obligaciones a su cargo y además, que tampoco haya incurrido en mora que impida el allanamiento del deudor demandado.

Asimismo existe jurisprudencia de la Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia que dispone en lo pertinente lo siguiente: *"El Art. 1360 C., contempla la condición resolutoria tácita en los contratos bilaterales, según la cual, en el caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, se concede al contratante que cumplió, el derecho de pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios en ambos casos... La indemnización de perjuicios es una cantidad de dinero equivalente a lo que habría valido el cumplimiento íntegro y oportuno de la obligación que dejó de cumplirse. Su fundamento es el deseo de dar una acción al deudor diligente, basado en el principio de que ninguna persona puede ser lesionada en su patrimonio por el acto de otra persona, y si esta persona no cumple, nada más lógico y natural que indemnice de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento. Puede decirse que los perjuicios consisten en el empobrecimiento que sufre el patrimonio del deudor, ya sea real o porque se pierde una posibilidad de enriquecimiento. La indemnización de perjuicios puede ser compensatoria o moratoria... La indemnización de perjuicios no puede solicitarse independientemente de la acción principal que se derive de un contrato, es decir, que quien ejercita el derecho alternativo, ya sea pidiendo la resolución o el cumplimiento del contrato, tiene como acción complementaria la de indemnización por perjuicios, porque estos son una consecuencia de la resolución o del incumplimiento..."* (Sentencia Sala de lo civil 15-CAM-2008, 11:30, 15-01-2010).

Ahora bien, en el presente caso se ha comprobado la falta de cumplimiento de una de las cláusulas contractuales, por parte de FEDECREDITO, quien en la relación contractual relacionada en el proceso, sería la "vendedora". Lo anterior debido a que precisamente una de sus principales obligaciones reguladas en el citado artículo 1627 Inc.1° C. es la relativa a la entrega y tradición de la cosa. Dicho incumplimiento se refiere a que en el mencionado contrato de compraventa sobre inmueble, se estipuló que se vendía libre de gravamen. Esto no se hizo de esa manera, ya que de acuerdo a la prueba documental aportada al proceso consistente en los informes registrales antes apuntados, constan diversos gravámenes sobre el inmueble en comento y estos ya fueron detallados en la presente sentencia.

Aunado a lo anterior, cabe resaltar que nuestro ordenamiento jurídico define al derecho de dominio, como el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario. (Artículo 568 Inc.1°C.)

Precisamente y debido a los gravámenes antes mencionados y que se encuentran afectando el inmueble, no ha sido posible por parte del demandante señor **EMILIO ALFREDO TURCIOS conocido por EMILIO ALFREDO TURCIOS MARTÍNEZ**, el ejercicio pleno de ese derecho real frente a todas las personas, en los términos del artículo 567 Inc.2° C. Esto en relación a ese requisito de publicidad frente a terceros, contemplado en el citado artículo 667 Inc.1°C.

Es decir, nos encontramos ante un eminente obstáculo de índole jurídico que no permite ejercer ni siquiera de manera mínima ese derecho de dominio sobre el inmueble en cuestión. Esto, debido a que el señor **EMILIO ALFREDO TURCIOS conocido por EMILIO ALFREDO TURCIOS MARTÍNEZ** desde el momento en que adquirió dicho inmueble no ha podido disponer libremente del mismo, tal y como se acredita con la prueba documental que demuestra la existencia vía registral de dichos gravámenes, así como con la declaración de los testigos, señores MIGUEL ÁNGEL CRUZ, quien manifestó que "En mil novecientos noventa y cuatro realizó una negociación con don Emilio Turcios de un contrato de arrendamiento con promesa de venta, sobre una casa que me estaba proponiendo don Emilio en venta que pretendía comprar para trasladar su empresa, utilizarla de casa de habitación e instalar una oficina, pero no se cumplió con la promesa de venta porque le aseguraron que iba a ser inscrita la propiedad y no fue así", con la declaración del señor BORIS ANTONIO PINEDA, quien manifestó que "fue convocado a esta sede judicial para declarar sobre unos hechos que sucedieron en el año dos mil uno cuando intentó comprar una casa pero no se pudo debido a que en FEDECREDITO no resolvieron unos problemas registrales del inmueble", y con la declaración de la señora GERTRUDIS MARGARITA ORTIZ AESCHBACHER, quien manifestó que "Hace unos 4 años y medio quiso comprar esa casa que está situada en Avenida Sierra Nevada donde vive el señor EMILIO ALFREDO TURCIOS conocido por EMILIO ALFREDO TURCIOS MARTÍNEZ, que ella iba a vender su casa en la colonia Miramonte, entonces platicaron y le dijo que tenía esa casa en venta, pero el contrato de promesa de venta no se cumplió porque la casa no estaba a nombre de don Emilio y cómo iba a cerrar un trato con la persona que no era dueña"; testigos que son conformes y coincidentes, lo cual es reforzado con la presentación junto con la demanda, de los contratos de arrendamiento con promesa de venta que corren agregados al proceso, de fechas veinticinco de mayo del año mil novecientos noventa y cuatro, uno de noviembre de dos mil uno y doce de junio de dos mil ocho.

En relación a este último punto relativo al obstáculo jurídico para el pleno ejercicio, goce y disposición del derecho de dominio sobre el inmueble en comento; cabe mencionar que en la doctrina y específicamente los autores MARIA CLARA CABRERA ORJUELA y DIEGO RICARDO GALAN BARRERA, en su obra "*Comentarios a la Ley 518 del 4 de agosto de 1999, aprobatoria de la Convención de la Naciones Unidas sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías, en Colombia, específicamente al N. 3 (obligaciones de las partes)*", exponen que al referirse al tema de las obligaciones y de la conformidad de las mercaderías y pretensiones de terceros; existen dos tipos de conformidad, la material y la jurídica.

La material: se refiere a que el vendedor tiene la obligación de entregar el producto cuidando la calidad y cantidad del mismo, entre otros factores, regulada en el art. 35 CONVENCION DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA INTERNACIONAL DE MERCADERIAS, en adelante CNUCCIM. La jurídica: alude a que la mercancía no esté sujeta a obstáculos, gravámenes o trabas legales,

a derechos y pretensiones de terceros. Por ende, el vendedor debe entregar las mercaderías sin ningún tipo de obstáculo legal. Esta se encuentra regulada y desarrollada en el artículo 42 CNUCCIM.

Aunado a lo anterior, existe un trabajo académico denominado *"Algunos Problemas de la responsabilidad por la transmisión de la propiedad en la compraventa"* del autor José María Miquel González, el cual ha sido producto de la investigación del proyecto denominado "La Transmisión de la propiedad: especial referencia al derecho europeo actual" financiado por el Ministerio de educación y Ciencia español para el período 2006-2008. Este trabajo se realizó en un momento crucial en las reformas al régimen de la compraventa y se ha reflexionado sobre los aspectos de la responsabilidad del vendedor por defectos jurídicos.

Así las cosas, el autor menciona que hay que distinguir diversas cuestiones; tales como el vendedor de buena o de mala fe, la obligación estricta de transmitir la propiedad, obligación de poner los medios para transmitir la propiedad, la obligación de transmitir la cosa libre de derechos ajenos y de limitaciones legales contrarias al interés del comprador protegido por el contrato, obligación de transmitir libre de pretensiones de terceros. Continua exponiendo el autor, que el vendedor está obligado a la tradición de la cosa vendida y por consiguiente está obligado a poner el medio adecuado para transmitirla.

Ahora bien, en el presenta caso, si bien es cierto la relación procesal y subyacente ocurre entre dos sujetos, comprador y vendedor. Sin embargo, un enfoque de ver el motivo del litigio estriba en que existen derechos de terceros, constados a través de diversos gravámenes. La presencia de esos gravámenes, cargas constituyen un obstáculo a la adquisición de la propiedad. El comprador no puede adquirirla plenamente porque el vendedor no le transmitió la propiedad libre de aquéllos. A vía de argumentación, podemos decir que esta situación es reconocida en el campo internacional en la Convención de las Naciones Unidas sobre los Contratos de Compraventa Internacional de Mercaderías (CNUCCIM). Este cuerpo normativo ha sido motivo de inspiración para la transformación de los diferentes códigos modernos. Nuestro caso se engrana con el art. 41 CNUCCIM.

El art. 41 CNUCCIM ha servido de inspiración en la configuración de proyectos de normas jurídicas contemporáneas como el conocido Marco Común de Referencia Europeo que ha servido de base para la modernización del derecho contractual de la Unión Europea. Específicamente el art. IV.A.–2:305: titulado: derechos y reclamos de terceros. En síntesis señala también que el objeto vendido debe estar libre de derechos y reclamos razonablemente bien fundados de terceros.

En ese sentido, al existir una falta de conformidad jurídica, debido a que la propiedad sobre el inmueble en comento, se transmitió con diversos gravámenes que a la fecha no han permitido el pleno goce y disposición sobre el mismo, es decir, un derecho de dominio limitado; precisamente por esos obstáculos jurídicos que no eran del conocimiento del en ese entonces comprador y si de la parte vendedora que en este proceso tiene la

calidad procesal de demandado, como lo es FEDECREDITO. Esto, debido a que precisamente este es un hecho admitido por el demandado, respecto a que tenían pleno conocimiento de esos defectos jurídicos al momento de celebrar el contrato de compraventa y que conllevaría al incumplimiento de la cláusula contractual de vender libre de gravamen dicho inmueble al señor **EMILIO ALFREDO TURCIOS conocido por EMILIO ALFREDO TURCIOS MARTÍNEZ,** sumado al hecho de la falta de conocimiento por parte del referido señor EMILIO ALFREDO TURCIOS conocido por EMILIO ALFREDO TURCIOS MARTÍNEZ, respecto a esos gravámenes al momento de la contratación, es decir, un comprador de buena fe frente a un vendedor de mala fe.

Lo anterior, es reforzado con la aportación de la prueba documental consistente en la carta dirigida a FEDECREDITO de fecha treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y uno por parte del señor **EMILIO ALFREDO TURCIOS conocido por EMILIO ALFREDO TURCIOS MARTÍNEZ,** en la cual hacían de su conocimiento dichos defectos jurídicos.

En el presente proceso, se ha tratado de argumentar y defender por parte de FEDECREDITO, en el sentido de expresar dentro de sus alegatos finales que todo esto es producto de un error judicial; ya que al momento de adquirir el inmueble por parte de FEDECREDITO en subasta judicial, desconocían los gravámenes que pesaban en el inmueble pero asimismo exponen que si los conocían al momento de la celebración del contrato de compraventa de fecha dieciséis de mayo de mil novecientos noventa con el señor **EMILIO ALFREDO TURCIOS conocido por EMILIO ALFREDO TURCIOS MARTÍNEZ** y que es objeto del presente proceso, pero continuaron manifestando que la existencia de dichos gravámenes son una cuestión ajena a FEDECREDITO.

Es importante resaltar que el hecho de la forma en que FEDECREDITO adquirió el inmueble en comento en pública subasta, no es relevante para este proceso, ya que esa es una situación legal diferente a la que en estos momentos nos atañe; como es la relación contractual entre FEDECREDITO (vendedor) y el señor **EMILIO ALFREDO TURCIOS conocido por EMILIO ALFREDO TURCIOS MARTÍNEZ** (comprador) en fecha dieciséis de mayo de mil novecientos noventa. Ya que a sabiendas de esos obstáculos legales y de lo perjudicial para el ejercicio del derecho de dominio por parte del señor **EMILIO ALFREDO TURCIOS conocido por EMILIO ALFREDO TURCIOS MARTÍNEZ,** sobre el inmueble en comento; celebraron el mencionado contrato de compraventa e incluso pactaron la cláusula antes referida de vender libre de gravamen dicho inmueble.

Esto cae dentro del ámbito de aplicación del citado artículo 1360 C., respecto al incumplimiento por parte de FEDECREDITO de la mencionada cláusula contractual. Lo anterior aunado al hecho que la parte demandante, se encuentra en el pleno cumplimiento de sus obligaciones en relación al contrato antes referido, tal y como consta por medio de la prueba documental consistente en Constancia de Préstamos correspondiente al señor EMILIO ALFREDO TURCIOS MARTÍNEZ de fecha veintiocho de julio de mil

novecientos noventa y ocho, en la que consta que dicho crédito fue cancelado con recibo de ingreso No. 51973 del día uno de julio de mil novecientos noventa y ocho. Es decir, que con dicha prueba documental se acredita la circunstancia del pago del precio del inmueble en cuestión, por parte del señor Turcios Martínez.

En virtud de lo antes expuesto, se han configurado los requisitos necesarios para solicitar el cumplimiento de la obligación en los términos expuestos en el citado artículo 1360 C., los cuales son: la ausencia de culpa del actor, que como antes lo manifestamos; se acreditaría con la solvencia del pago del precio del inmueble objeto del proceso y asimismo la mora del contratante demandado. Para efectos de acreditar este requisito, se relacionó en los hechos planteados en la demanda que el demandante a los treinta días constató que el instrumento donde consta la venta e hipoteca, aún no lo había inscrito la FEDERACION a nombre de dicha institución financiera, y por ende tampoco a nombre de él, por lo que comenzó el demandante a gestionar y preguntar tanto en el Registro de la Propiedad de esta ciudad, así como ante FEDECREDITO, cuál era el o los motivos por los cuales la propiedad no se había inscrito aún y las soluciones para lograr dichas inscripciones, y es así que en fecha treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y uno el demandante presentó solicitud a FEDECREDITO dirigida al Ingeniero MAURICIO SAMAYOA, presidente en ese entonces de FEDECREDITO, en la que le exponía la situación que estaba aconteciendo en relación al inmueble vendido y solicitándole resolviera este problema lo más pronto posible.

Aunado a lo antes expuesto, con la presentación de la carta antes relacionada de fecha treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y uno, en la cual consta la petición realizada por el señor EMILIO ALFREDO TURCIOS conocido por EMILIO ALFREDO TURCIOS MARTÍNEZ, a FEDECREDITO, sobre ordenar a quien corresponda agilizar los trámites necesarios para lograr los registros respectivos y hacer valer los derechos legales de FEDECREDITO y de su adquisición de dicho inmueble; se acredita la circunstancia de la mora del demandado, de conformidad al artículo 1422 ord.3° C. ya que precisamente se realizó el requerimiento al deudor por medio de la carta antes referida y en la cual le hacían del conocimiento de FEDECREDITO, la disconformidad de las condiciones jurídicas en las que le habían entregado el inmueble en comento al señor **EMILIO ALFREDO TURCIOS conocido por EMILIO ALFREDO TURCIOS MARTÍNEZ.**

Ahora bien. Luego de haberse acreditado los extremos contemplados en el artículo 1360 C., es preciso referirnos a la solicitud de indemnización de daños y perjuicios expuesta en la demanda incoada por parte del demandante. Al respecto, el artículo 1360 C. regula que al haberse solicitado el cumplimiento del contrato, caso que hoy nos ocupa, se puede solicitar también dicha indemnización. Esto en consonancia con lo regulado en el artículo 1427 C. que claramente regula que la indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante y asimismo el artículo 1428 C. establece que se debe la

indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora. Esta circunstancia ya mencionamos que se ha acreditado plenamente.

En el presente proceso, se ha solicitado cierta cantidad de dinero en razón de indemnización por daños y perjuicios y para tal fin se han realizado argumentaciones por parte del representante procesal de la parte actora, encaminadas a demostrar y defender la necesidad de imponer dicha indemnización de daños y perjuicios en el presente caso. Así las cosas y como antes se dijera, ante el incumplimiento por parte de FEDECREDITO de la cláusula Romano II del contrato de compraventa antes referido, por medio de la cual se hizo constar que FEDECREDITO vendía libre de gravámenes el inmueble objeto del proceso, se ha acreditado la necesidad de imponer y declarar la correspondiente indemnización por daños y perjuicios.

En ese sentido y para efectos de justificar la medida de dicha indemnización, cabe apuntar lo expuesto por el autor ISIDORO H. GOLDENBERG, en su obra *"Indemnización por daños y perjuicios. Nuevos perfiles desde la óptica de la reparación"*, quien sostiene que fijar el criterio teórico para mesurar la extensión del resarcimiento ha constituido una de las mayores dificultades para la ciencia jurídica. Continúa argumentando el autor que lo que si debemos poner de resalto es que la teoría misma de la responsabilidad civil reposa en la noción de previsibilidad.

Siguiendo las líneas antes apuntadas, se procederá a declarar el incumplimiento por parte de FEDECREDITO, respecto a la obligación pactada en la escritura de compraventa número 99 de fecha 16 de mayo de 1990, de transmitir la propiedad del inmueble inscrito bajo la matrícula 60438260-00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del centro, que de acuerdo a informe registral aún aparece inscrito a favor de José Raúl Muñoz Barillas, libre de todo gravamen a favor del señor Emilio Alfredo Turcios. Siendo que en el fallo correspondiente se especificará la forma de su cumplimiento.

Asimismo, se ordenará a la parte demandada al pago de cierta cantidad de dinero en razón de daño emergente. En este punto cabe advertir que en la jurisprudencia se entiende por daño emergente "... *el detrimento directo, menoscabo o destrucción material de los bienes, con independencia de los otros efectos, patrimoniales o de otra índole, que puedan derivar del acto que los causo*" (SENTENCIA DEFINITIVA, Sala de lo Civil, ref. 134-C-2005 de las 08:50 a.m. del día 22/11/2005), siendo que dicha cantidad se especificará en el fallo respectivo. Cabe mencionar que dicha cantidad de dinero se ha calculado en base a parámetros objetivos que constan dentro del proceso, como son: 1) Recibo por CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, suscrito por el Licenciado VICTOR MANUEL GUEVARA JIMENEZ, de fecha veinte de julio de dos mil siete, 2) Recibo por SIETE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, suscrito por el Licenciado BILL CHRISTIAN CHAVEZ RODRIGUEZ, de fecha diez de octubre de dos mil diez, 3) Recibo por UN MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, suscrito por el Licenciado BILL

CHRISTIAN CHAVEZ RODRIGUEZ, de fecha diez de octubre de dos mil diez, 4) Recibo por CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, suscrito por el Licenciado BILL CHRISTIAN CHAVEZ RODRIGUEZ, de fecha veinticuatro de agosto de dos mil doce.

De igual manera se ordenará a la parte demandada al pago de cierta cantidad de dinero que se especificará en el fallo correspondiente, en razón de lucro cesante. Sobre este punto, la jurisprudencia entiende por lucro cesante "*la ganancia o beneficio que se dejó de percibir como consecuencia de la violación del derecho vulnerado*" (SENTENCIA DEFINITIVA, Sala de lo Civil, ref. 134-C-2005 de las 08:50 a.m. del día 22/11/2005). Dicha cantidad se ha calculado igualmente en base a parámetros eminentemente objetivos y de acuerdo a la prueba documental y testimonial aportada al proceso. Dicha prueba consiste en los contratos de arrendamiento con promesa de venta que corren agregados al proceso, de fechas veinticinco de mayo del año mil novecientos noventa y cuatro, uno de noviembre de dos mil uno y doce de junio de dos mil ocho, asimismo con la declaración de los testigos señores MIGUEL ÁNGEL CRUZ, BORIS ANTONIO PINEDA y GERTRUDIS MARGARITA ORTIZ AESCHBACHER y bajo criterios de previsibilidad, debido a que se ha demostrado el lucro que ha dejado de percibir el referido señor Turcios Martínez sobre el inmueble objeto del proceso, al no haber podido llevar a cabo las negociaciones consistentes en contratos de arrendamientos con promesa de venta, debido a los problemas registrales que afronta dicho inmueble. En consecuencia, el cálculo de la cantidad de dinero sobre la cual se ordenará pagar a FEDECREDITO en razón de lucro cesante, se realizará bajo los criterios de lo que pudo haber recibido en concepto de cánones de arrendamiento en relación a los contratos de arrendamiento antes referidos.

V- FALLO

Por lo tanto con fundamento en las anteriores consideraciones y de conformidad con lo prescrito en los Arts. 1, 2, 11, 15, 18, 172 Inc. 3°, 182 Ord. 5° Cn.; Art. 10 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, art. 8.1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos; art. 14.1 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos; Art. 35, 41 y 42 de la Convención de las Naciones Unidas sobre los Contratos de Compraventa Internacional de Mercaderías; Art. 32 y siguientes de la Ley de Notariado; 1, 2, 3, 14, 15, 216, 217, 218, 239, 240, 312, 313, 317, 318, 319, 330, 331, 402, 403, 416 y 417 del Código Procesal Civil y Mercantil; a nombre de la República de El Salvador, **FALLO:**

1) ESTIMASE LA PRETENSIÓN FORMULADA POR LA PARTE DEMANDANTE EMILIO ALFREDO TURCIOS CONOCIDO POR EMILIO ALFREDO TURICIOS MARTINEZ a través de su Apoderado General y Especial Judicial Licenciado **BILL CHRISTIAN CHÁVEZ RODRÍGUEZ, en la demanda incoada y en consecuencia DECLÁRESE EL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE**

FEDERACIÓN DE CAJAS DE CRÉDITO Y DE BANCOS DE LOS TRABAJADORES, SOCIEDAD COOPERATIVA, DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse **FEDECREDITO DE C.V.** o simplemente **FEDECREDITO,** respecto a la obligación pactada en la escritura pública de compraventa número noventa y nueve de fecha dieciséis de mayo de mil novecientos noventa, sobre transmitir la propiedad del inmueble inscrito bajo la matrícula seis cero cuatro tres ocho dos seis cero – cero cero cero cero cero del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, que de acuerdo a informe registral aún aparece inscrito a favor de JOSÉ RAÚL MUÑOZ BARRILAS, libre de todo gravamen a favor del señor EMILIO ALFREDO TURCIOS conocido por EMILIO ALFREDO TURCIOS MARTÍNEZ.

2) ORDÉNASE A FEDERACIÓN DE CAJAS DE CRÉDITO Y DE BANCOS DE LOS TRABAJADORES, SOCIEDAD COOPERATIVA, DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse **FEDECREDITO DE C.V.** o simplemente **FEDECREDITO,** que ejerza todas las acciones legales y procesales pertinentes con el fin de liberar de todo gravamen u obstáculo jurídico, el inmueble inscrito bajo la matrícula seis cero cuatro tres ocho dos seis cero – cero cero cero cero cero del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, que de acuerdo a informe registral aún aparece inscrito a favor de JOSÉ RAÚL MUÑOZ BARILLAS, los cuales se encuentran detallados en informe registral presentado en el proceso, siendo los siguientes: **A) GRAVÁMENES:** 1) EMBARGO A favor de BANCO AGRICOLA COMERCIAL DE EL SALVADOR SOCIEDAD ANONIMA, con un Derecho de cien por ciento de Embargo. Bajo el Asiento de Inscripción tres; 2) EMBARGO A Favor de BANCO AGRICOLA COMERCIAL DE EL SALVADOR SOCIEDAD ANÓNIMA, con un Derecho de cien por ciento de Embargo. Bajo el Asiento de Inscripción cuatro; 3) EMBARGO A Favor de FERTILIZANTES DE CENTRO AMERICA (EL SALVADOR), S.A., con un Derecho de cien por ciento de Embargo. Bajo el Asiento de Inscripción dos. **B) PRESENTACIONES:** 1) dos cero cero nueve cero seis cero seis cinco cinco tres uno, el documento de CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, presentado por DR: RUBÉN ALFONSO VALENZUELA HERNANS el tres de septiembre de mil novecientos setenta y nueve; 2) dos cero cero nueve cero seis cero seis cinco cinco tres siete, el documento de CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, presentado por JOEL RUIZ el veintidós de mayo de mil novecientos setenta y nueve; 3) dos cero cero nueve cero seis cero seis cinco cinco tres ocho, el documento de EMBARGO, presentado por JOSÉ EDUARDO NUÑEZ el ocho de agosto de mil novecientos setenta y nueve; 4) dos cero cero nueve cero seis cero seis cinco cinco cuatro cero, el documento de EMBARGO, presentado por RAFAEL A. ESCOBAR el treinta de agosto de mil novecientos setenta y nueve; 5) dos cero cero nueve cero seis cero seis cinco cinco cuatro tres, el documento de EMBARGO, presentado por JOEL RUIZ el treinta de agosto de mil novecientos setenta y nueve; 6) dos cero cero nueve cero seis cero seis cinco cinco cuatro seis, el documento de EMBARGO, presentado por

RAFAEL ANTONIO ESCOBAR el seis de septiembre de mil novecientos setenta y nueve; 7) dos cero cero nueve cero seis cero seis cinco cinco cuatro ocho, el documento de EMBARGO, presentado por RAFAEL ANTONIO ESCOBAR el seis de septiembre de mil novecientos setenta y nueve; 8) dos cero cero nueve cero seis cero seis cinco cinco cinco dos, el documento de EMBARGO, presentado por RAFAEL ANTONIO ESCOBAR el diez de septiembre de mil novecientos setenta y nueve; 9) dos cero cero nueve cero seis cero seis cinco cinco cinco seis, el documento de EMBARGO, presentado por RENE RODRIGUEZ el ocho de octubre de mil novecientos setenta y nueve; 10) dos cero cero nueve cero seis cero seis cinco cinco seis uno, el documento de EMBARGO, presentado por JOSÉ RAUL MUÑOZ BARILLAS el ocho de octubre de mil novecientos setenta y nueve; 11) dos cero cero nueve cero seis cero seis cinco cinco seis tres, el documento de REMATE, presentado por FEDERACION DE CAJAS DE CREDITO el veinticinco de enero de mil novecientos noventa; 12) dos cero cero nueve cero seis cero seis cinco cinco seis seis, el documento de COMPRAVENTA, presentado por FEDECREDITO el ocho de junio de mil novecientos noventa; 13) dos cero cero nueve cero seis cero seis cinco cinco seis siete, el documento de CONSTITUCION DE HIPOTECA, presentado por FEDECREDITO el ocho de junio de mil novecientos noventa; 14) dos cero uno dos cero seis cero uno cuatro siete dos cinco, el documento de CANCELACION TOTAL DE EMBARGO, presentado por BILL CHRISTIAN CHAVEZ RODRIGUEZ A/F JOSÉ RAUL MUÑOZ BARILLAS Y OTRA. Lo anterior de acuerdo a las condiciones que se pactaron en la escritura pública de compraventa número noventa y nueve de fecha dieciséis de mayo de mil novecientos noventa, ante el notario Francisco Rafael Guerrero Aguilar, específicamente en la cláusula dos del mencionado contrato. Esto con el objeto que se habilite la inscripción registral de la referida escritura de compraventa, otorgada a favor del señor **EMILIO ALFREDO TURCIOS conocido por EMILIO ALFREDO TURCIOS MARTÍNEZ**. Esto deberá cumplirse en un plazo máximo de un año contado a partir del día siguiente a la notificación de la presente sentencia.

3) <u>ORDENASE A</u> **FEDERACIÓN DE CAJAS DE CRÉDITO Y DE BANCOS DE LOS TRABAJADORES, SOCIEDAD COOPERATIVA, DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, DE CAPITAL VARIABLE,** que puede abreviarse **FEDECREDITO DE C.V.** o simplemente **FEDECREDITO A PAGAR AL SEÑOR EMILIO ALFREDO TURCIOS conocido por EMILIO ALFREDO TURCIOS MARTÍNEZ** en concepto de daño emergente, la cantidad de **TRECE MIL SEISCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.**

4) <u>ORDENASE A</u> **FEDERACIÓN DE CAJAS DE CRÉDITO Y DE BANCOS DE LOS TRABAJADORES, SOCIEDAD COOPERATIVA, DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, DE CAPITAL VARIABLE,** que puede abreviarse **FEDECREDITO DE C.V.** o simplemente **FEDECREDITO A PAGAR AL SEÑOR EMILIO ALFREDO TURCIOS conocido por EMILIO ALFREDO TURCIOS MARTÍNEZ** en concepto de lucro cesante, la cantidad de **OCHENTA Y CINCO MIL**

CUATROCIENTOS CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

5) <u>ORDENASE A</u> FEDERACIÓN DE CAJAS DE CRÉDITO Y DE BANCOS DE LOS TRABAJADORES, SOCIEDAD COOPERATIVA, DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse **FEDECREDITO DE C.V.** o simplemente **FEDECREDITO al pago de** las costas procesales generadas por esta instancia, de conformidad a los Art. 271 y 272, CPCM. **NOTIFÍQUESE.**

CAO.