



Este artículo se encuentra disponible en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution 4.0 International License

IusInkarri

Revista de la Facultad de Derecho y Ciencia Política

Vol. 11, n.º 12, julio-diciembre, 2022 • Publicación semestral. Lima, Perú

ISSN: 2519-7274 (En línea) • ISSN: 2410-5937 (Impreso)

DOI: 10.59885/iusinkarri.2022.v11n12.03

EL INCUMPLIMIENTO Y LA RESOLUCIÓN EN LOS CONTRATOS INMOBILIARIOS

The breach and termination of real estate contracts

AXEL ENRIQUE TUIRO LAYME
Universidad Ricardo Palma
(Lima, Perú)

Contacto: axel.tuiro@urp.edu.pe
<https://orcid.org/0000-0001-7314-3270>

RESUMEN

En los contratos inmobiliarios se dan innumerables contingencias que afectan las relaciones jurídicas contractuales, por lo que nuestro ordenamiento jurídico ha previsto una variedad de remedios jurídicos para sobreguardar los intereses y los derechos legítimos de las personas que pueden verse afectadas. Las resoluciones son en su mayoría el remedio jurídico que se aplica de manera general, puesto que es lo más efectivo para estos casos. El incumplimiento que se podría generar para que el acreedor decida resolver el contrato tiene varias vertientes y supuestos que en el presente trabajo pretendemos aclarar.

Palabras clave: resolución contractual; efectos; incumplimiento; prescripción contractual; buena fe objetiva.

Términos de indización: derecho civil; derecho de los contratos; responsabilidad civil (Fuente: Tesouro Unesco).

ABSTRACT

In real estate contracts, there are innumerable contingencies that affect contractual legal relations. Therefore, our legal system has provided a variety of legal remedies to protect the interests and legitimate rights of the persons who may be affected. The remedies are mostly the legal remedy that is generally applied since it is the most effective for these cases. The breach that could be generated so that the creditor decides to terminate the contract has several aspects and assumptions that we will try to clarify in this paper.

Key words: contractual termination; effects; breach; contractual obligations; objective good faith.

Indexing terms: civil law; contract law; legal liability (Source: Unesco Thesaurus).

Recibido: 01/10/2022

Revisado: 12/11/2022

Aceptado: 12/11/2022

Publicado en línea: 22/11/2022

Financiamiento: Autofinanciado.

Conflicto de intereses: El autor declara no tener conflicto de intereses.

Revisores del artículo:

José Felix Palomino Manchego (Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Perú)
jpalominom@unmsm.edu.pe
<https://orcid.org/0000-0003-1082-193X>

Dante Martin Paiva Goyburu (Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Perú)
dante.paiva@unmsm.edu.pe
<https://orcid.org/0000-0001-9140-6580>

1. INTRODUCCIÓN

Las resoluciones judiciales son remedios jurídicos de suma importancia al momento de solucionar conflictos, puesto que ayudan a que las partes de la relación jurídica contractual tengan seguridad sobre sus derechos o intereses legitimados por medio de estas. En los contratos inmobiliarios ocurren una variedad de contingencias que en innumerables ocasiones ponen en peligro la continuación de la obra, y las partes se encuentran en un limbo

incierto, pues notan que sus intereses se ven afectados. Es por ello que se recurre a la resolución contractual como aquel derecho potestativo con el cual van a contar para poner fin a la relación jurídica contractual.

Hay clases de incumplimiento por parte del deudor contractual que deben ser analizadas para determinar el correcto ejercicio del derecho a resolver el contrato, desde la imputación de la conducta al deudor hasta la clase de incumplimiento que ha cometido.

Las resoluciones contractuales por incumplimiento tienen varios aspectos que es muy importante aclarar, pues no todos los supuestos de hechos responden a la resolución contractual como el remedio jurídico adecuado.

Las resoluciones contractuales tienen límites, las personas no pueden invocarlas por incumplimientos minoritarios, sino que se deben cumplir ciertos requisitos para que su aplicación sea legitimada por pleno derecho. También es de interés conocer las consecuencias que derivan de las resoluciones contractuales, debido a que de acuerdo con el supuesto de hecho en particular, las resoluciones que ponen fin a las relaciones jurídicas contractuales tendrán efectos distintos para cada caso en específico.

2. LOS CONTRATOS INMOBILIARIOS

Los contratos inmobiliarios obedecen al concepto que nos trae el Código Civil, específicamente en el artículo 1351, el cual señala: «El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar, o extinguir una relación jurídico-patrimonial».

En general, todos los contratos que responden a las relaciones jurídicas que se originan entre las personas, transacciones, ya sean contratos de arrendamiento, superficie, compra-venta, donación, así como también toda la gama de los contratos inmobiliarios, obedecen a la definición otorgada por el artículo anteriormente citado.

Ahora bien, es fundamental discernir al contrato como hecho jurídico, como concepto, y las consecuencias que podría suscitar este, que deriven, nazcan o sean consecuencia directa del fenómeno contractual.

Es pertinente tener en claro que hay una relación de causa y efecto/consecuencia entre contrato y relación jurídica, ya que ambas son figuras legales distintas. Primero es el contrato, luego la relación jurídica que nace de aquel. Así, se señala que el contrato existe en determinado momento histórico, cuando en un cierto punto en la historia las partes llegan a un acuerdo para que este nazca, otorgan su consentimiento y lo que después se proyecta en el tiempo son las relaciones contractuales (relaciones jurídicas, cambios jurídicos que se dan posteriormente entre las partes). Es por ello que se señala que la resolución del contrato afecta a la proyección de este, a las relaciones jurídicas.

3. ¿CUÁLES SON LOS EFECTOS QUE PUEDE GENERAR EL CONTRATO?

Los contratos como actos jurídicos que generan una relación jurídica de manera obligacional, que se dan entre un acreedor y deudor, ya sea por una obligación de dar, hacer o no hacer, tienen un carácter de ser exigido su cumplimiento por parte del acreedor.

Se debe señalar que la relación jurídica de carácter obligacional no es la única que puede nacer de un contrato, debido a que tal y como establece el IX Pleno Casatorio, el contrato no solo puede generar relaciones jurídicas obligacionales, sino también cambios o efectos jurídicos distintos como instrumento de autonomía privada. Ejemplo de ello son el contrato de opción, en el cual se da una cesión de posición contractual producto de una promesa del hecho ajeno; o los contratos de compraventa inmobiliarios (artículo 949 del Código Civil), ya que la transferencia de propiedad no responde directamente a una acción que deba hacer el vendedor, pues esto surgirá *per se* por el mismo

consentimiento legítimo otorgado por las partes al perfeccionar el contrato, el cual genera efectos reales. En otras palabras, es un efecto jurídico que se suscita directamente del contrato, sin que exista una relación obligatoria, una conducta por parte del deudor, el efecto real (transferencia de propiedad) surgirá automáticamente del mismo contrato.

4. RESOLUCIÓN DE LOS CONTRATOS POR INCUMPLIMIENTO

En los contratos sinalagmáticos, como se les conoce por la doctrina, o contratos de prestaciones recíprocas, como son generalmente conocidos, siempre hay una prestación y una contraprestación, un contrato de intercambio.

Es así que cuando en un contrato sinalagmático una de las partes incumple una prestación, nuestro ordenamiento jurídico ha dictaminado una serie de remedios jurídicos para resolverlo.

Cuando hablamos de resolver un contrato por incumplimiento de una prestación pactada, nos referimos a que, si se está vulnerando un incumplimiento resolutorio, la parte afectada puede dejar sin efecto la relación contractual que deriva del contrato. Ello mediante la solicitud de que se le restituya la prestación otorgada por su parte, y también es susceptible un resarcimiento por daños y perjuicios si el caso en particular lo amerita (si se acredita imputabilidad), y se termina la relación contractual.

Ahora bien, debemos tener en claro que la resolución de un contrato se da porque previamente se ha suscitado un hecho detonante que lleva al extremo a la parte afectada a resolver el contrato. Pero también es pertinente saber que no todas las resoluciones de los contratos se dan en respuesta a un incumplimiento, como en aquellas que ocurren por mutuo disenso, en las cuales la resolución contractual se realiza por la propia voluntad de las partes.

4.1. INCUMPLIMIENTO ABSOLUTO

El incumplimiento absoluto se efectúa cuando el deudor simplemente no ha realizado ninguna actividad conducente para cumplir la prestación contractual que obliga a las partes. En el plano inmobiliario se puede ejemplificar cuando la inmobiliaria aún no realiza la construcción de los inmuebles al momento, y se vence la fecha límite para realizarla, no ejecuta actividad alguna para cumplir la prestación.

4.2. INCUMPLIMIENTO RELATIVO

En este supuesto el deudor ha llevado a cabo algunas tareas preliminares que inician su cumplimiento de prestación, pero, a su vez, ha realizado ello atropellando los parámetros o principios acordados en el contrato. En cuanto al tiempo y al modo del cumplimiento de la prestación, se pueden mencionar los siguientes tipos:

1. Cumplimiento tardío
2. Cumplimiento defectuoso
3. Cumplimiento parcial

Cuando se vulnera el principio de integridad del pago, estaríamos frente a un supuesto de cumplimiento parcial, ya que no se ha completado el íntegro de la prestación.

Por otra parte, cuando se vulnera el principio de identidad de las obligaciones, estamos frente a un cumplimiento defectuoso, puesto que no se ha realizado la prestación con las características técnicas pactadas en el contrato, es decir, el deudor no ha cumplido con los parámetros.

Por último, al vulnerar el principio de oportunidad del pago, nos encontramos ante un supuesto de cumplimiento tardío, ya que no se ha efectuado la prestación en el tiempo acordado por las partes.

Manifestado todo ello, debemos señalar que tanto en un supuesto de incumplimiento relativo como en un incumplimiento

relativo en sus tres modalidades, el acreedor contractual puede solicitar su resolución; asimismo, indicamos que para efectuarse lo mencionado, se deberá estar ante un incumplimiento esencial generalmente.

5. INCUMPLIMIENTO IMPUTABLE O NO IMPUTABLE

El derecho a resolver el contrato que puede tener el acreedor debe darse cuando estemos frente a un incumplimiento resolutorio y calificado.

La doctrina discute si para que exista una resolución por parte del acreedor es necesario que la conducta sea imputable o no al deudor, un factor de riesgo como la culpa o el riesgo. El artículo 1150 del Código Civil señala que para que se apliquen los remedios jurídicos pertinentes en el caso, es necesario que la conducta imputable haya ocurrido por culpa.

Las posturas sobre si debe existir una conducta imputable o no al deudor para resolver el contrato se dividen en nuestra doctrina. Nosotros nos inclinamos por que prevalezcan la seguridad y los intereses jurídicamente relevantes del acreedor. No tiene relevancia si la conducta del deudor se deba atribuir como culposa o no, nos enfocamos en el interés del acreedor que no debe ser vulnerado. Esto es, tener a la resolución como aquel remedio jurídico con el que cuentan los acreedores para que sea invocado cuando se esté perjudicando su legítimo interés que se halle revestido por ley, un mecanismo de defensa que otorga seguridad jurídica.

6. LA ESENCIALIDAD DEL INCUMPLIMIENTO PARA RESOLVER LOS CONTRATOS

Es claro que el derecho a resolver un contrato por parte del acreedor debe estar muy bien justificado, ya que no puede ser invocado de libre albedrío, cuando en realidad no se requiera su manifestación. Es decir, los remedios jurídicos se deben invocar

como último recurso, puesto que hay situaciones que derivan de un contrato que pueden ser resueltas de una manera más serena, sin necesidad de ir al último recurso, ya que se podría optar por empezar a solucionar por los medios más próximos.

Lo mencionado se manifiesta en el principio de conservación del contrato, el cual señala que se debe conservar el acto jurídico (contrato) cuando el incumplimiento por parte del deudor no tenga relevancia para la relación contractual, ya que no es necesario resolver un contrato por algo mínimo que se puede solucionar mediante otros mecanismos legales como el pago por daños y perjuicios. Además, llevar al Poder Judicial una controversia suscitada por un incumplimiento irrelevante es inaudito, conociendo toda la carga procesal que este tiene en la actualidad y la gravedad de los casos que llegan a esa instancia. Debemos tener la total concentración por parte de nuestros operadores de justicia y reservar la resolución contractual para situaciones graves.

Así como el principio de conservación del contrato es invocado en estos supuestos de hechos, también es aplicable el principio de buena fe objetiva, pues la parte que ha incumplido está segura de que el acreedor no va a resolver el contrato por un incumplimiento minúsculo que no tendría relevancia en la relación jurídica, confía en la razonabilidad del acreedor en dirimir la situación por medio de otro remedio jurídico más armonioso, un remedio más proporcional.

También de acuerdo con el principio de *pacta sunt servanda*, el contrato es ley entre las partes, es de obligatorio cumplimiento para las partes intervinientes. El mismo principio nos señala que los contratos no pueden ser modificados unilateralmente (los términos y las condiciones) y no puede existir un arrepentimiento en celebrar un contrato unilateralmente. Habrá casos en los cuales existirá un incumplimiento mínimo por parte del deudor, y el acreedor aprovechando esta situación querrá resolver el contrato alegando el incumplimiento por la otra parte, cuando sus verdaderas intenciones son resolver el contrato porque no

es beneficioso para sus intereses. Es por ello que este principio busca asegurar y proteger el fiel cumplimiento de las partes de la relación jurídica contractual.

En síntesis, el incumplimiento contractual será esencial cuando a causa de él se perjudique el equilibrio contractual de la relación jurídica, vulnerando el interés de la parte afectada. Al respecto el IX Pleno Casatorio Civil, en su considerando 94, señala: «Tanto el incumplimiento total como el cumplimiento inexacto (cumplimiento parcial, tardío o defectuoso), sea uno importante o relevante, es decir, que la prestación incumplida afecte gravemente al acreedor en el cumplimiento de la prestación insatisfecha».

7. DERECHO A RESOLVER

El derecho a resolver un contrato debe ser entendido como la potestad o facultad que tiene la parte perjudicada (acreedor), como consecuencia del incumplimiento esencial contractual, a dejar sin efecto el contrato. Se debe entender entonces como un derecho potestativo que puede ser atendido por la vía judicial o extrajudicial.

La palabra resolución (del latín *resolutio*) significa deshacer, destruir, desatar, disolver, extinguir un contrato.

La resolución deja sin efecto, judicial o extrajudicialmente, un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración que impide que cumpla su finalidad económica. (Torres, 2007, p. 5)

La resolución del contrato nace del propio ejercicio del acreedor, ya que no es implícito, el acreedor tiene que realizar actividades destinadas a resolver el contrato.

Ahora bien, el camino para hacerlo tiene algunas formalidades que manda la ley, para lo cual el acreedor interesado en resolver la relación jurídica contractual deberá respetar esas directrices normativas a fin de que el ejercicio de su derecho a resolver tenga efecto alguno, puesto que si el acreedor omite o ignora alguno de

los requisitos de procedimiento que la ley o el mismo contrato manda, la resolución no tendrá ningún efecto, será ineficaz.

8. LÍMITES AL DERECHO A RESOLVER

El acreedor perjudicado tiene el respaldo por ley para resolver el contrato cuando sus intereses se han visto vulnerados. Hasta el momento hemos desarrollado esta idea, pero la pregunta en esta instancia del trabajo surge: ¿el acreedor interesado en resolver un contrato siempre podrá realizar ello o nuestro ordenamiento jurídico ha dictaminado una serie de supuestos en los cuales el ejercicio de este derecho potestativo se ve limitado? El contrato es, en su esencia, un acto jurídico y, como tal, puede estar sujeto a modalidades (De la Puente, 2005).

El IX Pleno Casatorio Civil desarrolla la presente cuestión, como ejercer satisfactoriamente el derecho potestativo a resolver el contrato y los límites de este:

a) Falta de cooperación del deudor

Esto se da, por ejemplo, cuando una constructora se encuentra en proceso de ejecución de una obra a favor de un beneficiario, y este ha hecho la entrega del área en la cual se llevará a cabo la construcción, pero ha dado el bien con poseedores; no ha entregado un área en la que se pueda avanzar el trabajo. Entonces estamos ante una clara conducta imputable al mismo acreedor, por lo que este no puede pretender resolver el contrato alegando el incumplimiento de la obligación de la otra parte. El acreedor no ha cooperado previamente para que la otra parte cumpla la prestación correspondiente, puesto que ha realizado un cumplimiento defectuoso.

b) Tolerancia del acreedor

Si bien el IX Pleno Casatorio Civil no lo menciona, es pertinente señalar la relevancia de la teoría de los actos propios en este punto. Para ejemplificar ello, podemos señalar a una inmobiliaria

que debía entregar un bien inmueble construido en una fecha determinada. Transcurrido el plazo, la obra aún no ha sido finalizada y el acreedor contractual no manifiesta su incomodidad por el incumplimiento, no realiza ningún acto intimidatorio contra la otra parte para obligar al cumplimiento de la contraprestación, tolera la situación, pero después de un corto tiempo se decide por resolver el contrato alegando el incumplimiento contractual. Entonces, claramente el acreedor contractual, que en un principio tolera la conducta de incumplimiento por parte de la inmobiliaria, después no puede pretender tomar un camino distinto al que decidió inicialmente, pues estaría yendo contra sus actos propios. La teoría de los actos propios consiste en una norma de justicia general que precisa que «a nadie le es lícito hacer valer un derecho en contradicción con su anterior conducta» (Fernández, 2017).

Ahora bien, tampoco pretendemos señalar que el acreedor contractual ha perdido su derecho de resolver para siempre, sino que no puede invocarlo contraviniendo sus actos propios.

c) Incumplimiento previo del acreedor

Esto se resume si la parte que quiere ejercer su derecho a resolver contra la otra parte contractual no ha cumplido previamente con la prestación pactada en el contrato. Resulta insostenible avalar una resolución contractual si el supuesto acreedor perjudicado no ha cumplido con su prestación, es decir, no realiza lo pactado en el contrato, pero se posiciona como la parte afectada de la relación jurídica contractual. Es así que no habrá una buena fe para resolver un contrato, si es que no se ha cumplido con los presupuestos antes mencionados.

9. CONSECUENCIAS DE LA RESOLUCIÓN CONTRACTUAL

La resolución de un contrato tiene diferentes efectos jurídicos para las partes. En el presente trabajo, vamos a dividir los efectos de la resolución contractual en constantes y eventuales.

9.1. EFECTOS CONSTANTES

Son las consecuencias más clásicas que se dan en una resolución contractual, bien son retroactivos o extintivos-liberatorios.

9.1.1. Retroactivo

Restitutorio o reintegrativo, la retroactividad delimita la pauta: desde qué punto de la relación jurídica contractual se efectuará la restitución.

En los contratos de ejecución instantánea como el de compraventa (cuando el pago no se ha fragmentado), donde su ejecución o posterior ejecución se da por un solo acto de cumplimiento, existe un interés unitario. En esta clase de contratos la retroactividad se proyecta hasta el momento antes de la celebración del contrato como consecuencia de la resolución. No se aplica en estos supuestos lo estipulado por el artículo 1372 del Código Civil, ya que lo plasmado por nuestra parte se respalda en la Casación n.º 1977-2001 Lima, considerando 10.

En los contratos de duración, como el de suministro, a diferencia de los contratos de ejecución instantánea, la prestación cual fuera su naturaleza (de hacer, no hacer, de dar) se encuentra fragmentada; el cumplimiento de la obligación no se satisface con un acto unitario, sino que se divide en varios grupos con autonomía propia. Para ejemplificar ello, podemos señalar los contratos de arrendamiento, en los que suele pactarse la modalidad de pago de manera mensual, así cuando se cumpla con los primeros meses, la satisfacción de cumplimiento será por los primeros meses, y cuando exista incumplimiento, ello no afectará a los primeros meses, puesto que cada mes es un bloque autónomo.

En este tipo de contratos sí es aplicable la retroactividad hasta el momento en que se efectuó el incumplimiento, como indica el artículo 1372 del Código Civil.

9.1.2. Extintivo-liberatorio

Se encuentra regulado en el artículo 1371 del Código Civil: «La resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración».

Es preciso señalar, tal y como se mencionó anteriormente, que lo que queda sin efecto es la relación jurídica contractual, se da una ineficacia funcional.

En este punto, es pertinente indicar que hay contratos en los cuales la resolución no liberará de toda carga a las partes, es decir, no se extinguen todos sus efectos. Un ejemplo de lo planteado se observa en los contratos de construcción, en los que algunos efectos del contrato perviven a la resolución, pues se dan supuestos que el contratista ya resolvió, pero está obligado a salvaguardar toda la maquinaria que se estaba usando para la obra. Ello como consecuencia de la clausura contractual de custodia, producto de la cual nace una obligación de custodia, típico en estos contratos.

En general, lo que queremos plasmar en este punto es la pervivencia de las obligaciones secundarias con la resolución del contrato, puesto que las obligaciones principales mueren con la resolución contractual.

También es importante pactar en el mismo contrato la duración en el tiempo de estas cláusulas pervivientes, ya que tienen un tiempo determinado de vida, su naturaleza es de resguardar intereses posteriores a la resolución del contrato, pero no eternamente.

9.2. EFECTOS EVENTUALES

Dependerá del daño o la responsabilidad civil que se pueda imputar a las partes.

9.2.1. Restitutorio o reintegrativo

Como primera premisa debemos saber que solo habrá restitución cuando el contrato se haya empezado a ejecutar por cualquiera de las partes intervinientes.

Se devuelven las prestaciones que se hayan efectuado, en otras palabras, se restituye lo progresado por las partes. Así lo estipula el artículo 1372 del Código Civil: «las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraran al momento indicado en el párrafo anterior, y si ello no fuera posible debe reembolsarse en dinero el valor que tenía en dicho momento».

Si el contrato es de ejecución instantánea, la retroactividad será plena; y si el contrato es de duración, la retroactividad será hasta la causal de la ejecución del contrato.

La restitución puede darse de diferentes formas: puede ser por equivalencia o *in natura*. Esta última ocurre cuando la restitución se da por el mismo motivo que no se ha cumplido. Ejemplificando ello, rondaríamos al supuesto en el que por incumplimiento el acreedor solicita al deudor la devolución del carro que vendió, no es susceptible otro bien mueble para satisfacer el daño o perjuicio ocasionado.

Por otra parte, hay situaciones en que restituir el mismo bien es algo inlogable. Nuestro ordenamiento jurídico ha precavido estos supuestos al señalar que la devolución deberá realizarse con otro bien que se asemeje al valor del bien otorgado en una primera instancia.

9.2.2. Resarcitorio

Para que exista un efecto de resarcimiento, se tienen que identificar primero los requisitos que lo permitan, como el nexo de causalidad, el incumplimiento, el daño y el criterio de imputación; en general, una responsabilidad contractual que genere una obligación resarcitoria.

10. CONCLUSIONES

- La resolución contractual es un mecanismo que se debe efectuar con cautela, debido a que se debe analizar primero la situación que dio origen al conflicto. Es posible que existan otros medios más adecuados y menos costosos para solucionar la disputa antes que acudir al Poder Judicial y enfrentarnos al problema de la carga procesal, esperando más de lo debido de lo que podría solucionar por otros medios.
- El derecho a resolver contratos como una facultad potestativa de todo acreedor tiene sus límites, los cuales se deben respetar o tener en claro antes de invocarlo, ya que si se aplica el derecho a resolver contratos sin antes tener la certeza plena de que efectivamente estamos dentro de los parámetros exigidos por nuestro ordenamiento jurídico, no tendría efecto alguno y no cumpliría con su finalidad de sobreguardar los intereses y los derechos legitimados.
- Es claro que es totalmente irrelevante si la conducta debe ser imputable o no al deudor para resolver un contrato, puesto que la finalidad que se busca con la resolución contractual es proteger los derechos o intereses legitimados del acreedor perjudicado; la imputación de la conducta al deudor está en segundo plano.
- Se debe tener en claro que la resolución de un contrato no deja libre de toda obligación a las partes, tal y como se da en los contratos inmobiliarios como el de construcción, en el que las obligaciones aún perduran después de la resolución del contrato. La clausura de custodia es el claro ejemplo de que las obligaciones se mantienen vigentes después de la resolución contractual.
- El IX Pleno Casatorio claramente desarrolla en parte los límites de la potestad a resolver un contrato, pero es la teoría de los actos propios la que también se debe tener en cuenta como limitante que debe considerar el acreedor antes de pretender optar por la resolución contractual.

- La doctrina nacional ha desarrollado parámetros normativos para tener en consideración la figura del incumplimiento relativo, como son los principios de integridad del pago, de identidad y oportunidad del pago respectivamente, ya que complementan el incumplimiento relativo y los tres supuestos que la invocan.

REFERENCIAS

Fernández, C. A. (2017). La teoría de los actos propios y su aplicación en la legislación peruana. *Lumen*, (13), 51-59. <https://doi.org/10.33539/lumen.2017.v13.571>

Puente, M. de la (2005). La irretroactividad del contrato. *Derecho & Sociedad*, (25), 286-290.

Torres, A. (2007). *Rescisión y resolución del contrato*. <https://www.ettorresvasquez.com.pe/pdf/RESCISION-Y-RESOLUCION.pdf>