



MOOT COURT
CONCURSO NACIONAL INTERUNIVERSITARIO
DE LITIGACIÓN ORAL CIVIL 2023

CASO 2023

ORGANIZAN:



APTA Perú



Primera Edición

A. Antecedentes. -

1. "¡Se cayó la nulidad!", "¡Alcalde distrital se retracta!" o "¿Cuándo inician las controvertidas obras?" fueron algunos de los titulares más llamativos de los principales diarios regionales de Pasco. Todos ellos anunciando la conclusión apresurada del procedimiento de nulidad de oficio iniciado por la Gerencia de Obras Privadas de la Municipalidad Distrital de Pozuzo contra los jóvenes empresarios del grupo económico García Carrión.
2. Se supo que la entidad buscaba dejar sin efecto la licencia de obra No. 345-2020, la cual autorizaba la construcción del proyecto de viviendas de lujo "Las Praderas", ubicado en el privilegiado barrio "Los Amueshas", distrito de Pozuzo, provincia de Oxapampa, departamento de Pasco. Al no proceder la nulidad, pues los vicios de la licencia no serían trascendentes, el acto se mantuvo vigente y, para lo que importa en el presente caso, vinculante para las partes.
3. Del procedimiento de nulidad de oficio, interesa la imputación de cargos que formuló la municipalidad y las conclusiones a las que finalmente arribó. Básicamente, la entidad imputó el hecho de que (i) los planos del proyecto presentaban diversas inconsistencias técnicas y que (ii) algunas de sus especialidades, como los planos de estructuras y de arquitectura, contravenían los parámetros urbanísticos aplicables. Sin embargo, después de evaluar los descargos presentados por las partes y algunos informes legales, concluyó que dichos vicios eran subsanables o inexistentes. Las supuestas inconsistencias técnicas de los planos se corregían presentando unos nuevos, lo que finalmente se hizo dentro del trámite de nulidad de oficio. La contravención a los parámetros urbanísticos, por su parte, se subsanaba indicando que estos no resultaban aplicables al proyecto, pues fueron sobrevinientes. Es decir, no estaban vigentes al momento de presentarse la solicitud de licencia. Sea como fuere, no hay nulidad, al menos no para la referida Municipalidad.
4. Con la licencia firme, Urbanizadora Verde S.A.C. ("Urbanizadora Verde") no tenía más excusas para demorar las obras del proyecto "Las Praderas", el cual se publicitaba como el más importante y oneroso en el rubro inmobiliario de la familia García Carrión. Específicamente, de los primos Estefan García Moratoria y Valeria Liberado Carrión ("los primos García Carrión").
5. Según algunos críticos y la mayoría de las revistas especializadas, el proyecto "Las Praderas" sería el más lujoso, seguro y ecológico de toda la sierra central del país. Diseñado con técnicas constructivas novedosas, incluso con métodos no previstos en la normativa técnica nacional, el proyecto contaría con 30 viviendas seguras y modernas, distribuidas en 10 manzanas (3 casas por manzana), y 5 torres de 10 departamentos cada una. Todas ellas con vistas a la gran catarata del lugar. Era el proyecto inmobiliario del momento y ciertamente el más famoso de todas las redes sociales.
6. Por cuestiones tributarias, los primos García Carrión, como personas naturales, adquirieron el terreno sobre el cual se ejecutaría el proyecto. Igualmente, ostentando la condición de personas naturales, celebrarían el contrato de obra con Urbanizadora Verde. Los primos García Carrión serían los comitentes y Urbanizadora Verde, la constructora.

7. El diseño, la obtención de los permisos, la construcción y la supervisión de las obras serían de responsabilidad de la constructora. Los comitentes únicamente entregarían el terreno, firmarían las solicitudes para la obtención de las autorizaciones municipales y realizarían los pagos respectivos. Dependiendo de la situación, también se obligaban a solventar los gastos adicionales y la extensión del plazo que, por "justicia", según la terminología utilizada en el contrato, se requiriesen para concluir las obras.
8. El mencionado procedimiento de nulidad de oficio constituía un asunto controvertido para las partes, pues ponía en tela de juicio la rigurosidad técnica y, por lo tanto, el cumplimiento de la obligación de diseñar correctamente el proyecto. Los primos García Carrión, temerosos por el éxito de su primer emprendimiento conjunto, no dudaron en denunciar a la constructora ante el INDECOPI, imputándole el incumplimiento de los deberes de idoneidad.
9. La denuncia fue declarada improcedente en ambas instancias, bajo el argumento de que los denunciados no serían consumidores finales, sino empresarios. La relación jurídica generada por el contrato de obra no era una de consumo, sino una relación civil, de asociación en participación o de *joint venture*, según como lo interpretasen las partes. Siendo que no hay consumidores, INDECOPI concluyó que no resultaba competente para conocer el caso. Es importante notar que estos argumentos fueron inicialmente defendidos por la constructora dentro del procedimiento sancionador. Para ella, según su propio dicho, no hay duda de que los primos García Carrión no eran consumidores.
10. En cualquier caso, las partes celebraron una "transacción extrajudicial" o "adenda al contrato de obra", dependiendo a qué parte se le pregunte, en la que Urbanizadora Verde daba plenas garantías sobre la idoneidad y la corrección del expediente técnico del proyecto y asumía cualquier reclamo de terceros derivado de dicha circunstancia. De esta manera, los primos García Carrión adquirirían una suerte de indemnidad patrimonial por el diseño final de las obras. Este acuerdo fue celebrado por escrito. Las partes fueron claras en señalar que, con dicho acto, se superaba toda controversia referida al diseño de las obras, renunciando a cualquier reclamo sobre dicha materia.
11. Celebrada el acuerdo y, sobre todo, concluido favorablemente el procedimiento de nulidad de oficio, Urbanizadora Verde inició las obras según las etapas pactadas en el contrato de construcción. Todas las obras fueron oportunamente pagadas por los comitentes. No hubo demoras ni mayores gastos. Salvo por las discusiones que actualmente mantienen las partes referidas a las condiciones en las que se levantaron las obras, según se comentará más adelante, a simple vista se aprecian las 30 casas de estilo "High Tech" (3 casas por manzana) y las 5 torres de departamentos con acabados de primer nivel.

B. La situación de las obras. -

12. Los primos García Carrión no eran ingenieros ni arquitectos, pero sí personas muy detallistas y exigentes. Cada vez que iban al proyecto llevaban escuadras y otros aparatos modernos para tomar medidas y asegurarse de

que todo esté conforme. Eran fieles seguidores de la frase “el ojo del amo engorda el caballo”. Cada visita era una inspección forzosa del contrato y un espacio de calurosas discusiones. Salvo por la última visita, en todas las anteriores nunca detectaron rajaduras o inclinaciones en los muros de las casas y torres. Tampoco alguna circunstancia que les haga sospechar de que las obras tuvieran algún problema. Sin embargo, todo cambió cuando, en la inspección del 20 de enero de 2022, uno de los muros perimétricos de la casa A-2 empezó a inclinarse y a desplazarse. Más de 40° de inclinación y 20 centímetros de desplazamiento.

13. La evidencia causó alarma en los asistentes. Especialmente, en los comitentes, quienes, ante la clara evidencia de posibles defectos constructivos, no dudaron en contratar los servicios de la empresa Hirosaki S.A. para que realizara un análisis situacional de todas las obras. Le encargaron los ensayos de resistencia de las estructuras, así como revisar el expediente técnico, los cuadernos de obra, las actas de inspección, los contratos con proveedores y las liquidaciones mensuales, entre otros documentos. En simple, la empresa se encargaría de realizar un peritaje técnico y contable de todo el proyecto. Esta decisión de los comitentes, así como el hecho de que se motivaba por los desperfectos detectados en esa última visita, fue comunicada mediante la carta del 26 de enero 2022.
14. Urbanizadora Verde no negó el derecho de los comitentes de contratar los servicios de cualquier especialista para determinar la situación de sus obras; sin embargo, rechazó que dicha inspección se haga como condición previa para recibir las obras. El procedimiento de entrega previsto en el contrato únicamente exigía contar con las actas de verificación municipal sin observaciones. No debía contar con la opinión de terceros, menos de empresas contratadas por algunas de las partes. Siendo que ya se tenían las actas municipales sin observaciones, las obras debían recibirse a la brevedad. De lo contrario, los primos García Carrión deberán asumir los mayores gastos de vigilancia, de la desmovilización de la maquinaria y del personal, así como los otros gastos generados por la custodia extendida de las obras, como ocurriría frente a cualquier otro pedido de ampliación de plazo.
15. Urbanizadora Verde exigió que se reciban las obras el 15 de febrero de 2022. De no concurrir los comitentes o de no comprometerse a asumir los mayores gastos, las obras se entenderán entregadas en dicha fecha para todo efecto legal.
16. Los primos García Carrión contestaron la carta rechazándola en todos sus extremos. Sostuvieron que no se había cumplido con el procedimiento contractual para forzar la entrega de las obras, pues solo hubo un acta de inspección municipal referida a la etapa de remoción de suelo y cercado del lugar de las obras, pero no las referidas a los trabajos de cimentación ni de armado y vaciado de columnas, que eran justamente los trabajos más delicados. Sin actas, concluyeron, las obras no pueden ser entregadas, circunstancia que justifica contar con la opinión de la empresa Hirosaki.
17. Urbanizadora Verde rechazó la interpretación de su contraparte y dispuso, bajo constatación notarial, la entrega de las obras para el 15 de febrero de 2022, retirando toda la maquinaria, el personal y los demás bienes de la construcción después de dicha fecha. Los primos García Carrión no acudieron

- a la cita y manifestaron su rechazo al abandono de las obras dispuesto por su contraparte.
18. Aprovechando que las obras estaban desocupadas, el 17 de febrero de 2022, la empresa Hirosaki realizó el peritaje con total libertad, realizando cortes y demás intervenciones en todas las construcciones. No hubo casa ni torre libre de análisis. Sus conclusiones fueron las siguientes: (i) todas las casas de las manzanas A y G tendrían defectos estructurales, al registrarse una baja resistencia del concreto utilizado y una carga estructural irregular, (ii) todas las torres carecían de juntas sísmicas, lo que generaba un problema de golpes ante un sismo severo y (iii) todas las casas de las manzanas B, C y F tenían variaciones estructurales no justificadas. En estas últimas, la constructora había eliminado las dos columnas laterales previstas en el proyecto y, en su lugar, había colocado tres columnas centrales. Sin perjuicio del aspecto estructural, las columnas centrales afectaban la estética de las viviendas, pues las casas dejaban de tener una visión libre de obstáculos entre la cocina, el comedor y el jardín. Ahora, entre dichos ambientes, había tres columnas de mal aspecto. En total se observaron 15 casas de 30 y las 5 torres.
 19. El informe no fue concluyente en señalar que los defectos y las variaciones generaran un riesgo de colapso. Solo exigía realizar un reforzamiento estructural para las 6 casas de las manzanas A y G, así como justificar las variaciones realizadas en las 9 casas de las manzanas B, C y F. No recomendó nada en específico para las torres. Con relación a las casas restantes del proyecto, indicó que todas ellas eran muy seguras. De hecho, resistirían cualquier tipo de sismo. El informe fue emitido el 11 de abril de 2022.
 20. Los primos García Carrión comunicaron los resultados del informe el 18 de abril de 2022, exigiendo que se realicen los trabajos de reforzamiento estructural que ahí se recomendaban, así como que se justifiquen las variaciones no autorizadas del proyecto.
 21. Urbanizadora Verde rechazó todas las imputaciones. En primer lugar, señaló que el plazo para comunicar cualquier reclamo venció el sábado 16 de abril de 2022, fecha en la que se cumplieron los 60 días previstos en el artículo 1783° del Código Civil. Este plazo es de caducidad y no admite pacto en contrario. Luego, indicó que había una conformidad tácita de las obras, pues fueron recibidas y pagadas sin reserva por los comitentes. Las columnas - supuestamente colocadas contraviniendo el proyecto aprobado- fueron desde un inicio conocidas por los comitentes y nunca fueron observadas. La supuesta variación aparece registrada en todos sus reportes. Es más, fueron fotografiadas y figuran en la campaña publicitaria de avance de obras que difundieron los propios comitentes frente a sus potenciales clientes. Es decir, en el peor de los casos, se trató de una "diversidad" conocida y aceptada por los primos García Carrión.
 22. Con relación a los supuestos defectos estructurales, indicaron que ninguno de ellos está probado. No se tiene pronunciamiento oficial alguno que los avale. Los ensayos de resistencia no tienen valor probatorio, pues fueron elaborados por una empresa privada contratada finalmente por los primos García Carrión. Además, ellos no participaron en la realización de los ensayos. En todo caso, la resistencia que se exigía, según el informe de Hirosaki, era para una casa de 5 pisos; sin embargo, por el estilo arquitectónico del

proyecto, las casas solo pueden tener dos pisos. El reforzamiento aplicaría recién para una eventual ampliación de las casas, lo que no es materia del contrato.

23. Por último, la ausencia de juntas sísmicas no constituye un defecto constructivo de las obras. Estas simplemente no fueron consideradas en el proyecto aprobado por la Municipalidad. Las juntas no resultaban aplicables, bajo su opinión técnica, por las condiciones del suelo. También señalaron que los primos García Carrión ratificaron el proyecto de construcción de casas con solo dos pisos, al suscribir las solicitudes de licencia para la Municipalidad. En cualquier caso, las partes suscribieron una transacción extrajudicial dando por terminada cualquier controversia sobre el diseño final del proyecto. Siendo ello así, no corresponde atender reclamo alguno con relación a dicha materia.

C. La controversia. -

24. Los primos García Carrión no se quedaron con las manos cruzadas. Interpusieron una denuncia ante INDECOPI, imputando los defectos constructivos antes mencionados. Igualmente, el 20 de mayo de 2022, enviaron una carta notarial a Urbanizadora Verde, reiterando el reforzamiento estructural y la reducción de la contraprestación por las variaciones no autorizadas de las obras. Toda variación requeriría una adenda o un acuerdo por escrito, tal como lo exige el contrato. Nada de eso hubo.
25. En la misma línea, señalaron que las casas debían resistir los parámetros más exigentes, pues justamente ese era el atractivo del proyecto para los clientes. En la publicidad que la propia constructora cita se señaló que todas las casas podían resistir 5 pisos. Expresamente se indicó "*Puedes convertir tu casa en una nueva torre de 5 departamentos de lujo por nivel para tus nietos. En tu casa no hay límites*". Ello también aparece en el anexo del contrato de obra.
26. Por último, con relación a la supuesta transacción, indicaron que no fue materia de dicho acto los nuevos vicios detectados por la empresa Hirosaki. Además, dicho acto tiene la condición de adenda al contrato de obra. No es una transacción extrajudicial que impida formular reclamo alguno.
27. Urbanizadora Verde contestó la denuncia indicando que, por cortesía empresarial, realizaría algunas obras para mejorar -más no para subsanar- las condiciones estructurales de las casas, sin consentir que efectivamente tengan defectos. Solicitó que se declarara la denuncia improcedente, pues los accionantes no eran consumidores, tal como ya fue resuelto en un procedimiento similar iniciado con anterioridad.
28. La denuncia fue declarada improcedente en primera instancia. Está pendiente el pronunciamiento de la segunda instancia, pues los primos García Carrión interpusieron -aunque extemporáneamente- un recurso de apelación.
29. El 21 de junio de 2022, la constructora realizó el reforzamiento de los cercos perimétricos de las casas A-2 y G-3. No realizó mayores obras, como el ensanchamiento de las columnas o la colocación de placas en las casas observadas. Tampoco fundamentaron ningún cambio al proyecto constructivo por ser un tema, según refieren, ya resuelto por las partes en una transacción

- extrajudicial. El 23 de junio de 2022 dejó definitivamente las obras, no volviendo hasta la fecha.
30. Teniendo en cuenta la negativa de la constructora, así como la demora y muy posible fracaso del procedimiento administrativo, los primos García Carrión presentaron una solicitud de conciliación extrajudicial el 23 de mayo de 2023, requiriendo el cumplimiento del contrato de obra. Específicamente, solicitaron que se ejecuten los trabajos de reforzamiento estructural en todas las obras observadas, así como la remoción de todas las columnas colocadas indebidamente. Subordinadamente, que la empresa asuma los gastos correspondientes a dichos trabajos. Adicionalmente, el resarcimiento de los daños generados por la demora en la entrega de las casas y la subsecuente resolución de los contratos, los que habían sido valorizados en 30 millones de dólares. Los trabajos de reforzamiento y de recolocación de columnas fueron valorizados en 9 millones de dólares.
 31. Frente a la solicitud de conciliación y la eventual demanda, Urbanizadora Verde adelantó que opondrá la falta de agotamiento de la vía administrativa, considerando la existencia de un procedimiento sancionador que los propios demandantes habían iniciado. Igualmente, la existencia de una transacción extrajudicial que impedía todo reclamo derivado de defectos en el diseño del proyecto, salvo que provengan de terceros, lo que no ocurre en el presente caso. Los terceros simplemente resolvieron los contratos, pero no formularon reclamo alguno contra los comitentes. También opondrán la caducidad de la acción, pues los defectos no fueron comunicados dentro del plazo de sesenta días previsto en el Código Civil. En la carta del 26 de enero 2022, solo se comunicó una única observación, la cual ya fue subsanada. Por último, indicó que había vencido el plazo de prescripción de un año para hacer valer estos reclamos, según el artículo 1783° del Código Civil. La contraparte tenía conocimiento de estos desperfectos desde el 11 de abril de 2022 y el plazo venció el 11 de abril de 2023.
 32. En cualquier caso, yendo al fondo, reiteraron que no había defectos constructivos, ya que el informe de Hirosaki exigía un estándar de resistencia muy alto, como si las casas fueran construcciones esenciales o estuvieran pensadas para soportar 5 pisos. Las juntas sísmicas no resultaban aplicables, pues no figuraron en el proyecto aprobado por la municipalidad ni por los comitentes. No hubo variaciones no autorizadas, ya que todas fueron consentidas, al punto de que las obras se pagaron y se entregaron sin observaciones.
 33. Los comitentes replicaron indicando que las obras no estaban concluidas ni mucho menos habían sido recibidas, por lo que no ha empezado a devengarse el plazo de un año previsto en el artículo 1783° del Código Civil. Tampoco se ha seguido el procedimiento contractual para forzar la entrega, pues no hubo actas completas de inspección técnica por parte de la municipalidad. Solo hubo una y el contrato exige más de una. En el peor de los casos, este plazo de un año debe computarse desde el 21 de junio de 2022, momento en el que Urbanizadora Verde terminó los trabajos constructivos que, a su parecer, le eran exigibles. También señalaron que las obras solo se entienden construidas y entregadas, cuando las partes así lo declaran o cuando estas se condigan con el contrato. No antes.

34. Del mismo modo indicaron que, siendo que no eran consumidores finales, tal como Urbanizadora Verde lo ha venido sosteniendo todo este tiempo, dicha empresa no puede invocar la falta de agotamiento de la vía administrativa a su favor, contraviniendo sus propios actos. En cualquier caso, en dicho trámite se discute la potestad sancionadora del Estado en materia de protección al consumidor y no relaciones civiles, como la presente.
35. Yendo al fondo, indicaron que el pago que realizaron no revela conformidad alguna, ya que los comitentes hicieron un único abono por adelantado de 150 millones de dólares. Este pago no estaba atado a ningún cronograma de obra ni a las valorizaciones mensuales. Igualmente indicaron que a la fecha no hay entrega, por lo que tampoco puede hablarse de una aceptación tácita.
36. Por último, señalaron que las construcciones debían soportar cinco pisos, tal como figuró en el proyecto conceptual anexo al contrato de obra. Si bien luego aprobaron los planos del proyecto previendo la construcción de únicamente dos pisos, las estructuras igualmente debían soportar los cinco pisos inicialmente previstos en el contrato. No hubo adenda que alterara ello.
37. El procedimiento conciliatorio concluyó sin acuerdo entre las partes.

D. El contrato y otros actos. -

38. El contrato de obra celebrado entre los primos García Carrión y Urbanizadora Verde, estipula lo siguiente:

CLÁUSULA TERCERA: OBJETO

El objeto del presente contrato es establecer los términos, condiciones y obligaciones entre LOS COMITENTES y LA CONSTRUCTORA para el diseño, la supervisión, la construcción y finalmente la entrega del proyecto de viviendas de lujo "Las Praderas", ubicado en el privilegiado barrio "Los Amuehas", distrito de Pozuzo, provincia de Oxapampa, departamento de Pasco (en adelante, "EL PROYECTO").

El detalle pormenorizado de los trabajos de diseño y de construcción de EL PROYECTO se encontrarán en los expedientes técnicos que serán preparados y presentados por LA CONSTRUCTORA ante la MUNICIPALIDAD, y que preliminarmente se detallan en el Anexo I del presente instrumento a nivel conceptual.

[...]

CLÁUSULA QUINTA: OBLIGACIONES

5.1. OBLIGACIONES DE LOS COMITENTES

- *Gestionar y obtener previamente los derechos superficiales necesarios para ejecutar las obras.*
- *Revisar y aprobar los expedientes técnicos de las obras, debiendo suscribirlos para su presentación ante LA MUNICIPALIDAD. El proyecto aprobado será el definitivo.*

- *Asumir los mayores gastos, mayores plazos o mayores responsabilidades que, por justicia e imprevisión, sean necesarios para asegurar el cumplimiento del objeto del presente contrato.*
 - *Dar por aceptadas las obras de resultar conformes, de contarse con las actas de inspección aprobatorias de la municipalidad o de obtenerse la resolución final de conformidad de obra, lo que ocurra primero.*
- [...]

5.2. OBLIGACIONES DE LA CONSTRUCTORA

- *Diseñar y responder por el diseño de EL PROYECTO.*
 - *Gestionar y obtener las autorizaciones municipales y sectoriales aplicables para el diseño y ejecución de EL PROYECTO.*
 - *Ejecutar EL PROYECTO según el presente contrato y sus anexos, las licencias municipales aprobadas y las instrucciones impartidas por LOS COMITENTES.*
 - *Supervisar la ejecución de EL PROYECTO, a través de una persona distinta al(a) encargado(a) de obras.*
- [...]

CLÁUSULA OCTAVA: FORMALIDAD

LOS COMITENTES y CONSTRUCTORA se obligan a suscribir las adendas que modifiquen, complementen o alteren este contrato por escrito, como condición para su exigibilidad. Esta formalidad es esencial.

39. La adenda o transacción extrajudicial, según cada parte, celebrado con ocasión al procedimiento de nulidad de oficio de la licencia de edificación, tiene la siguiente cláusula relevante:

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO

El objeto del presente acuerdo es poner fin a toda discusión sobre las obligaciones de diseño de EL PROYECTO que están a cargo de LA CONSTRUCTORA, por lo que las partes no plantearán reclamo alguno sobre dicha materia, salvo las previstas en este acto.

La CONSTRUCTORA acepta su responsabilidad por el eventual defecto del diseño del proyecto, de existir, y, como consecuencia de ello, concede a LOS COMITENTES, seguridades y garantías plenas frente a cualquier reclamo que reciban de terceros, en tanto estos se formulen dentro del plazo de un año de construida las obras o desde que hayan sido entregadas, lo que ocurra al final.

LOS COMITENTES dan por terminada toda discusión sobre posibles defectos en el diseño de EL PROYECTO, renunciando a todo reclamo derivado de dicha materia contra LA CONSTRUCTORA, teniendo únicamente el derecho de trasladar la eventual responsabilidad derivada de su relación con terceros.

Las partes declaran que este acuerdo complementario consta por escrito y contiene prestaciones recíprocas relativas a derechos patrimoniales

disponibles, modificando, por lo tanto, cualquier disposición del contrato de obra que se contraponga a él.

[...]

40. La memoria descriptiva del Proyecto "Las Praderas", contenida en el anexo I del contrato de obra, indica lo siguiente:

PROYECTO LAS PRADERAS

DESCRIPCIÓN:

Proyecto de viviendas de lujo "Las Praderas" está ubicado en el sector "Los Amueshas", distrito de Pozuzo, provincia de Oxapampa, departamento de Pasco. El terreno será de propiedad de los clientes.

De estilo "High Tech", estará conformado por 30 casas distribuidas en 10 manzanas, tres por cada manzana, y 50 departamentos ubicados en cinco torres. Las torres estarán ubicadas en una gran manzana adicional. La lotización y la urbanización son de cuenta de nuestra empresa.

Sin perjuicio de los parámetros urbanísticos aplicables, de los proyectos constructivos finales y de la sostenibilidad financiera del proyecto, las casas tendrán 5 pisos, efectivos o potenciales, y las torres, diez pisos. No se incluyen sótanos. Se deja constancia de que la inmobiliaria no garantiza el número final de pisos.

[...].

41. La carta del 26 de enero 2022, remitida notarialmente por los primos García Carrión, tiene el siguiente tenor:

*Señores
URBANIZADORA VERDE*

[...]

Como es de vuestro conocimiento, en la última inspección prevista en el contrato de obra suscrito entre las partes, se detectaron diversos defectos constructivos en la casa A-2 y posiblemente en otras más del proyecto.

En aplicación del artículo 1783° del Código Civil, cumplimos con informar la existencia de dichos defectos y exigimos que los subsanen a la brevedad, asumiendo todos los costos correspondientes y los daños. Igualmente, informamos que nombraremos a la empresa Hirosaki S.A. con la finalidad de detectar mayores defectos y hacerlos de su conocimiento para la subsanación correspondiente.

Mientras no se cuente con el pronunciamiento de la empresa Hirosaki se suspende el proceso de entrega de las obras, así como todo plazo de caducidad y/o prescripción de responsabilidad del constructor.

[...]

42. La carta de entrega o de puesta a disposición de las obras del 15 de febrero de 2022, enviada notarialmente por Urbanizadora Verde, estipula lo siguiente:

Señores
Valeria Liberado Carrión
Estefan García Moratoria
[...]

Contando con la presencia del señor notario Luis Ángel Castro y Ferrara, se ha procedido con la puesta a disposición y, por lo tanto, con la entrega de las 30 casas de estilo "High Tech" (3 casas por 10 manzanas) y 5 torres de departamentos de lujo, según los planos y memorias descriptivas que se anexan a la presente. La situación de las obras, como construidas y finalizadas, se acredita mediante la constatación notarial del 15 de febrero de 2022, del notario Luis Ángel Castro y Ferrara. Igualmente, en dicha constatación, se acredita el retiro de nuestro personal, maquinaria y bienes.

[...]

43. La carta de comunicación de los resultados de la pericia técnica del 18 de abril de 2022, remitida por los comitentes, establece lo siguiente:

Señores
URBANIZADORA VERDE

[...]
Hacemos de su conocimiento los resultados del informe del 11 de abril de 2022, formulado por la empresa Hirosaki, y se les requiere subsanar las observaciones estructurales ahí detalladas, así como asumir los daños que venimos sufriendo.

A la fecha, por la resolución de los contratos de compraventa, pues no podemos transferir construcciones defectuosas, hemos incurrido en una pérdida neta de 30 millones dólares. Está pendiente calcular las pérdidas por daños reputacionales, así como por mantener el proyecto mientras esté pendiente la subsanación, pues no podemos hacer entregas parciales, por ser una urbanización sobre predio único. Estos daños serán calculados en la vía correspondiente.

En aplicación de los artículos 1782° y 1783° del Código Civil, cumplimos con informar la existencia de dichas diversidades y defectos, y exigimos que los subsanen a la brevedad, asumiendo su representada todos los costos correspondientes, así como los daños antes mencionados. Igualmente, hacemos de su conocimiento que no daremos por recibidas las construcciones defectuosas o con diversidades (las 15 casas y las 5 torres indicadas en el referido informe), debiendo ustedes velar por su custodia y mantenimiento.

[...]

E. Otros aspectos. -

44. Los primos García Carrión son los demandantes y Urbanizadora Verde, la demandada.
45. Los contratos se rigen por el Código Civil y las normas compatibles con el ordenamiento de la República del Perú.
46. Los daños por 30 millones de dólares están probados, considerando el margen de ganancia resultante de restar el precio venta con el precio de la construcción de cada casa. Igualmente, están probados los costos de los trabajos de reforzamiento estructural y de recolocación de columnas, por 9 millones de dólares. Estos últimos se acreditan mediante una pericia y una tasación preparadas por el Colegio de Ingenieros del Perú.
47. No se podrán agregar nuevas pretensiones ni excepciones. Tampoco modificar las anunciadas en los hechos del caso.
48. El 11 de septiembre de 2023, todos los equipos deberán preparar la demanda, en representación de los primos García Carrión, y el escrito de deducción de excepciones, en representación de Urbanizadora Verde. Los escritos serán enviados en documentos separados y considerando únicamente las declaraciones y los instrumentos citados en el caso, así como aquellos hechos que sean la conclusión lógica y necesaria de los primeros, o que sean ciertos y de público y notorio conocimiento.
49. Luego, el 15 de septiembre de 2023, todos los equipos deberán presentar la contestación de demanda y el escrito de absolución de excepciones, también en documento separados y considerando los hechos del caso, representando a la parte correspondiente.
