



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2592-2015**

**LIMA**

**INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS**

**SUMILLA.-** El artículo 1416 del Código Civil prevé: “Plazo del compromiso.- El plazo del compromiso de contratar debe ser determinado o determinable. Si no se estableciera el plazo, este será de un año”. Seguidamente, el artículo 1417 establece: “Renovación del compromiso.- El compromiso de contratar puede ser renovado a su vencimiento por un plazo no mayor que el indicado como máximo en el artículo 1416º y así sucesivamente”. En el caso de autos, a la luz de los hechos acontecidos según fluye de las cartas recíprocas remitidas entre los demandantes y el Banco demandado, se constata que la decisión pronunciada tanto por la Sala Superior como por el Juez de origen, adolecen del mérito del artículo 1416 del Código Civil en consonancia con lo estipulado por el artículo 1417 del Código Civil, pues de actuarse una valoración en su integridad permitiría arribarse a una conclusión razonada afín a una real convicción en el Juzgador.

Lima, treinta de mayo del dos mil dieciséis.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número dos mil quinientos noventa y dos – dos mil quince, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia.

**1.- MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Luis Manuel Chávez Ibarra y Francisco Xavier Rouillón Picón** (fojas 854), contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número cuarenta y cuatro (fojas 808), del dieciocho de marzo de dos mil quince, expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, la cual confirmó la Resolución número treinta y ocho (fojas 692), del veintitrés de abril del dos mil catorce, la cual declaró fundada en parte la demanda interpuesta, en el extremo que declara: **1)** Infundada la pretensión indemnizatoria por Daño, Lucro Cesante, Daño Emergente y Daño Moral; revocaron en el extremo que declara: **2)** Fundada la demanda de existencia de responsabilidad de parte del Banco de entregar el doble de las arras recibidas; en consecuencia, se dispone que el Banco pague a favor de los demandantes la suma de cuarenta y cuatro mil doscientos noventa y uno dólares americanos con sesenta y seis centavos (US\$.44,291.66), descontando las ya las entregadas, más intereses con costas



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2592-2015**

**LIMA**

**INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS**

y costos; reformándola declárese infundada la existencia de responsabilidad de parte del Banco de entregar el doble de arras recibidas, más intereses, sin costas y costos.

**2.- CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:**

Esta Sala Suprema por resolución del dieciocho de setiembre de dos mil quince (fojas 49 del cuadernillo de casación), declaró procedente del recurso de casación por causal de: **Infracción normativa material de los artículos 1321 y 1416 del Código Civil e infracción normativa procesal del artículo 87 del Código Procesal Civil.**

**3.- ANTECEDENTES:**

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en las infracciones normativas a que se hace mención en el párrafo precedente, es necesario realizar las siguientes precisiones fácticas sobre este proceso, ya que sin hechos no se puede aplicar el derecho, para cuyo efecto se puntualiza un resumen de la controversia suscitada, materia del presente recurso:

**3.1. Luis Manuel Chávez Ibarra y Francisco Xavier Rouillón Picón**, a través de su escrito presentado el veintidós de febrero de dos mil diez (fojas 106), interpuso como: **(i) Pretensión Principal**, la Indemnización por Daños y Perjuicios a fin de que la demandada BBVA Banco Continental Sociedad Anónima en adelante Banco Continental cumpla con pagarle la suma de trescientos ochenta y tres mil dólares americanos (US\$.383,000.00), comprendiendo por Daño Emergente el monto de ciento noventa y nueve mil dólares americanos (US\$.199,000.00), por Lucro Cesante el monto de ciento treinta y un mil dólares americanos (US\$.131,000.00); y por Daño Moral el monto de cincuenta y tres mil dólares americanos (US\$.53,000.00), más intereses legales, costas y costos que se generen; y, como **(ii) Pretensión**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2592-2015**

**LIMA**

**INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS**

**Subordinada**, solicita el pago del saldo del precio de las arras dobladas equivalente a la suma de cuarenta y cuatro mil doscientos noventa y un dólares americanos con sesenta y seis centavos (US\$.44,291.66). Para cuyo efecto alega los siguientes fundamentos: **i)** Con fecha trece de abril del dos mil siete, suscribieron con el Banco Continental un Contrato de Compromiso de Contratar y Arras Confirmatorias, respecto al inmueble ubicado en las Pampas de la Yarada, Sector Asentamiento números cinco y seis de la Provincia y Departamento de Tacna, con un área de seis mil novecientos treinta y cuatro punto cinco hectáreas (6,934.5 ha), inscrito en la Ficha Registral número 6341 y continuada en la Partida Electrónica número 05100013 del Registro de Predios de la Oficina Registro de Tacna, y asimismo del terreno rústico ubicado en la Provincia y Departamento de Tacna sin nombre con un área de cuatro mil quinientas hectáreas (4,500 ha), inscrito en la Ficha Registral número 6228, continuada en la Partida Electrónica número 05100012 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, estableciendo por ambos terrenos el precio de venta de cuarenta y cinco mil seiscientos dólares americanos (US\$.45,600.00), cuya forma de pago consistió en una cuota inicial de cuarenta y cuatro mil doscientos noventa y un dólares americanos con sesenta y seis centavos (US\$.44,291.66) que ha sido pagada al contado y recibida por el Banco a su entera satisfacción a la firma del contrato y luego el monto de mil trescientos ocho dólares americanos con treinta y cuatro centavos (US\$.1,308.34) al momento de la firma de la Compraventa definitiva; esto es, que se canceló al Banco demandado más del noventa y siete por ciento (97%) del valor de los referidos inmuebles; **ii)** El ofrecimiento de venta que le hizo la demandada es como si los inmuebles fuesen de su propiedad pero es el caso que le vendían una propiedad de terceros que recién iba a ser adjudicada por el Banco en remate público, cuyo procedimiento de adjudicación judicial fue de su conocimiento después de la suscripción del Contrato de Compromiso de Contratar, dado que el Banco demandado mediante proceso de Ejecución de Garantías que había iniciado en el año dos



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2592-2015

LIMA

INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS

mil cinco se iba a adjudicar en pago los inmuebles antes descritos, proceso tramitado ante el Tercer Juzgado Civil Sub Especialidad comercial de la Corte Superior de Justicia de Tacna en el Expediente número 1178-2005; **iii)** Desde la fecha de celebración del Contrato de Compromiso de Contratar fue suscrito el trece de abril de dos mil siete desde aquella fecha hasta el quince de julio de dos mil nueve, es decir dos años y tres meses después, no se llegó a suscribir el contrato definitivo de Compraventa de los inmuebles antes citados; **iv)** El Banco Continental (demandado) mediante Carta Notarial del veintidós de enero de dos mil nueve (después de 1 año, 9 meses y 9 días de haber suscrito el Contrato de Compromiso de contratar), recién le comunica que adquirió la propiedad de los inmuebles el día cinco de junio del dos mil ocho, cuando quedó consentida la resolución de adjudicación de remate; es decir, la demandada tenía absoluto conocimiento que los inmuebles materia de Contrato de Compromiso de Contratar y Arras Confirmatorias a la fecha de suscripción del contrato aún no eran de su propiedad; sin embargo atribuyéndose la calidad de propietarios sin serlo, suscribieron el referido contrato, conforme se puede apreciar de la cláusula primera del mismo; **v)** Con fecha uno de agosto de dos mil ocho, solicitaron al Banco demandado suscribir el Contrato Definitivo, formalizando el correspondiente Contrato de Compraventa, lo cual no sucedió, no obstante de haber quedado consentida para aquella fecha, la resolución de adjudicación de remate, siendo que la demandada tampoco cumplió con lo solicitado; **vi)** El incumplimiento del Banco demandado se encuentra acreditado, toda vez que la suscripción del Contrato Definitivo de Compraventa debió realizarse en el plazo de un año como máximo, conforme lo establece el artículo 1416 del Código Civil y, no después de un año, tres meses y veinte días (uno de agosto de dos mil ocho), fecha en la cual requirió a la demandada cumpla con formalizar el correspondiente Contrato de Compraventa, no obstante que su solicitud para la suscripción del mismo fue reiterativa tanto vía telefónica como por cartas notariales; es más, insiste en que el Banco Continental (demandado) tendría que haber adquirido



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2592-2015

LIMA

INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS

la propiedad de los inmuebles hasta el trece de abril de dos mil ocho, lo cual no hizo o no pudo hacerlo sino hasta el cinco de junio del dos mil ocho (fecha en que quedó consentido el auto de adjudicación), conforme se desprende de su propia Carta Notarial de fecha veintidós de enero del dos mil nueve, por tanto al quince de julio del dos mil nueve no pudo suscribir el contrato definitivo; **vii)** No existió de su parte ninguna obligación en firmar el contrato definitivo, ya que hasta la fecha el Banco demandado no tiene saneada la propiedad, es decir, existen ocupantes precarios en los inmuebles, por lo que no resultó factible celebrar el contrato definitivo cuando estos no están saneados y existía la obligación del Banco como propietario actual de hacerlo, conforme lo señalan los artículos 1485 y 1491 del Código Civil; sin embargo hasta la fecha no lo pueden hacer y ha transcurrido más de dos años que sus representados estuvieron sujetos a esa incertidumbre, perdiendo inversiones y tiempo; **viii)** A través de la Carta Notarial de fecha veintidós de enero del dos mil nueve, que le cursa el Banco demandado, se le indica que como no requirieron el bien o la resolución del contrato hasta el catorce de abril del dos mil ocho en que venció el plazo legal de conclusión del Contrato de Compromiso de Contratar, prácticamente se acordó, según la lógica de los representantes del Banco demandado, que a partir del cinco de junio del dos mil ocho en que quedó consentida la resolución de adjudicación, recién iba a operar el compromiso de contratar, lo cual estima un absurdo porque considerar tal fecha implicaría mantener indeterminadamente el Contrato de Compromiso de Contratar hasta la eventualidad de que el Banco pueda hacerle entrega física de los bienes, o también implicaría suponer, según la interpretación del Banco, que tácitamente las partes han renovado el compromiso de contratar, lo que afirma no puede suponerse pues la renovación debe ser expresa y si así las partes lo acuerdan, tal cual lo establece el artículo 1417 del Código Civil, lo que no se ha hecho, ya que la finalidad que tuvo para contratar con el Banco era poder invertir y explotarlos con la posesión inmediata de los bienes y no esperar más que el tiempo legal; **ix)** El Banco demandado ha tenido un actuar doloso y deliberado



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2592-2015

LIMA

INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS

que tiene que ser indemnizado, pues no le comunicó que el bien se encontraba en posesión de terceros y más aún se encontraba en litigio, pues de haberlo sabido hubiera tomado la decisión correcta de no invertir para perder, ya que tuvo que esperar más de un año, nueve meses y nueve días para recuperar el dinero entregado, siendo tal actitud dolosa la que le ha ocasionado cuantiosas pérdidas económicas ya que los recurrentes tenían proyectos de inversión sobre dichos terrenos, conforme se puede apreciar del Estudio del Proyecto de Inversión en el fundo de once hectáreas (11.00 ha) con cultivos de olivo y para la producción de tomates de la variedad Nahomi Larga Vida, de fecha febrero de dos mil nueve, que tuvieron que realizar y no se pudo concretar debido al incumplimiento por parte de la demandada, adjuntando a tal efecto el referido informe, y en virtud del cual deduce que debe ser indemnizado por la suma de ciento treinta y un mil dólares americanos (US\$131,000.00); **x)** Han aceptado la devolución de las arras porque no estaban dispuestos a esperar y perder más tiempo hasta que el Banco demandado pueda adquirir la posesión del inmueble materia de Compraventa y que tampoco es acorde a ley, pues han perdido tiempo y dinero, causándoles así el Banco Continental (demandado) un grave perjuicio económico ya que a la fecha han transcurrido más de dos años y aún el demandado no tiene la posesión de los predios. Agrega que, con carta de fecha doce de enero de dos mil nueve dejó sin efecto el Contrato de Compromiso de contratar y como tal compromiso de contratar fue garantizado con Arras Confirmatorias, solicitó el pago de las arras dobladas frente al incumplimiento, considerándolo como resarcimiento por Daño Emergente equivalente a la suma de ciento noventa y nueve mil dólares americanos (US\$199,000.00); **xi)** No solo han sido perjudicados económicamente sino, también afectivamente tanto en su personalidad, en su familia, en el trabajo, ya que no encontraban estabilidad emocional, debido a que tuvieron que invertir sacrificando el bienestar de su familia y su trabajo, toda vez que, además de haber invertido y no obtener ningún beneficio, tuvieron que invertir para su defensa en abogados, gastos judiciales, viajes, viáticos y demás gastos que



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2592-2015**

**LIMA**

**INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS**

actualmente se encuentran cumpliendo, por lo que peticona se le indemnice por Daño Moral la suma de cincuenta y tres mil dólares americanos (US\$.53,000.00); **xii)** Las arras confirmatorias que entregó al Banco Continental (demandado) han devenido en penales ante su incumplimiento, por tanto corresponde que se las entregue dobladas al amparo del artículo 1478 del Código Civil, lo que no ha hecho el demandado limitándose a devolver la suma entregada por los demandantes equivalente a cuarenta y cuatro mil doscientos noventa y un dólares americanos con sesenta y seis centavos (US\$.44,291.66), con lo cual su pretensión subordinada consiste en el saldo del precio de las arras equivalente a cuarenta y cuatro mil doscientos noventa y un dólares americanos con sesenta y seis centavos (US\$.44,291.66).

**3.2.** La demandada **Banco Continental**, contestó la demanda (fojas 188-202), solicitando se declare infundada la demandada en atención a los siguientes fundamentos: **i)** Es falso que los demandantes hayan tomado conocimiento después de haber suscrito del contrato, de que el bien materia de venta estaba en litigio, ello porque el Contrato de Arras se sustenta en el artículo 1409 del Código Civil (bien litigioso); asimismo, porque Luis Manuel Chávez Ibarra, uno de los demandantes, reconoce ante la Policía Nacional del Perú que sabía que el bien iba a ser adquirido por el Banco vía remate judicial; y, finalmente, porque en el punto 2.6 de la demanda, reconocen (declaración asimilada) que sabían que el bien que adquirirían sería adquirido por el Banco vía remate y no estipularon que tomar la posesión demoraría dos o tres años; **ii)** No se suscribió el contrato definitivo debido a que terceras personas usurparon su propiedad, conforme a la denuncia policial que recauda el propio demandante, lo que a su entender le exonera de cualquier responsabilidad, agregando que su deseo era formalizar la Compraventa que se puede perfeccionar sin posesión, si es que lo acepta el comprador; **iii)** Al haber caducado el compromiso de contratar, correspondía la devolución de las arras, lo cual ha cumplido, siendo hechos ajenos a la recurrente (demora del proceso



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2592-2015

LIMA

INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS

y luego usurpación) los que impidieron su formalización; **iv)** Los demandantes se contradicen en cuanto al daño causado, ya que si como señalan que al trece de abril del dos mil ocho había caducado el plazo para formalizar la Compraventa, como pretenden sustentar luego que incumplió el requerimiento de formalizar la Compraventa que le fue remitido el uno de agosto de dos mil ocho, es decir, cuando ya había caducado; **v)** La pérdida de la posesión, conforme a la denuncia formulada, es un hecho realizado por terceros no imputable a la institución financiera, siendo que las ganancias que a decir de los demandantes generan un Lucro Cesante son ganancias hipotéticas y no ciertas, menos probadas; **vi)** Es falso que exista un Daño Emergente (pérdida sufrida) ya que no existe pérdida, atendiendo a que el valor de las arras fue devuelto; **vii)** Es falso que exista un Daño Moral, pues éste es inexistente y la condición no resulta antijurídica ya que ni la demora judicial ni la pérdida de la posesión son imputables a la institución financiera; **viii)** El daño causado que se configuraría en la falta de formalización de la Compraventa, no fue ocasionada por la conducta del Banco Continental (causa inicial), sino por fracturas causales o causas ajenas, que ocasionaron el supuesto daño a la demandante, previstas en el artículo 1972 del Código Civil, como viene siendo a la imprudencia de quien supuestamente padece el daño; es decir, un hecho propio de la supuesta víctima y el hecho determinante de terceros. En cuanto al primero, la parte demandante pudo formalizar la Compraventa sin posesión, más aún cuando sabía que se trataba de un bien litigioso y luego, tomó conocimiento de la usurpación sufrida que los dejó sin posesión, y respecto a la segunda fractura causal, ésta se muestra en la demora del remate y adjudicación que es atribuible al Poder Judicial y la pérdida de la posesión a continuación de una usurpación verificada por la propia parte demandante; **ix)** Atendiendo a que existieron hechos ajenos a la institución financiera que no pudieron ser previstos, se trataba de una situación no imputable a su parte, en ese sentido la cláusula cuarta del Contrato de Arras se sustenta en el artículo 1478 del Código Civil que señala como supuesto del incumplimiento de la





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2592-2015

LIMA

INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS

obligación, la existencia de una causa imputable, por tal motivo al no haber la parte demandante cumplido con probar la existencia de responsabilidad del Banco Continental en las causas imputables que originaron la demora en la adquisición de la propiedad, en tomar posesión del bien, y luego en perder la posesión, corresponde que al amparo del artículo 200 del Código Procesal Civil se declare infundada la demanda.

**3.3.** Mediante la Resolución número cinco del nueve de agosto de dos mil diez (fojas 219) se fijó como puntos controvertidos: **1) Pretensión principal:** Determinar si ordenar que a la parte demandada por concepto de Indemnización por Daños y Perjuicios el pago de trescientos ochenta y tres mil dólares americanos (US\$.383,000.00), más los intereses legales, costas y costos que se generen en el decurso del proceso; **2) Pretensión subordinada:** Determinar si procede ordenar a la parte demandada que cumpla con el pago del saldo del precio de las arras dobladas equivalente a la suma de cuarenta y cuatro mil doscientos noventa y un dólares americanos con sesenta y seis centavos (US\$.44,291.66); **3)** Determinar si la conducta del demandado respecto al Contrato de Compromiso de Contratar y Arras Confirmatorias suscrito, genera una Indemnización de Daños y Perjuicios por responsabilidad contractual a favor del demandante; **4)** Determinar si la inejecución de la obligación asumida por el demandado en el Contrato de Compromiso de Contratar y exime de responsabilidad a esta parte; **5)** Determinar si en la inejecución de la obligación la demandada con la diligencia exigible a una entidad bancaria en la adjudicación de bienes inmuebles.

**3.4. El Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima**, mediante la Resolución número treinta y ocho del veintitrés de abril de dos mil catorce, declaró fundada en parte la demanda interpuesta, debiendo entenderse que se declara infundada la demanda en el extremo de la pretensión Indemnizatoria por Daño, Lucro Cesante, Daño Emergente y Daño



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2592-2015

LIMA

INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS

Moral, y fundada la demanda en el extremo de la existencia de responsabilidad de parte del Banco de entregar el doble de las arras recibidas; en consecuencia, se dispone que el Banco pague a favor de los demandantes la suma de cuarenta y cuatro mil doscientos noventa dólares americanos con sesenta y seis centavos (US\$.44,290.66), descontando las ya entregadas, más intereses, con costas y costos; tras considerar lo siguiente: **a)** Es un hecho improbable afirmar que el Banco demandado engañó a los demandantes sobre la existencia de litigio en el bien materia de Compraventa, debido a que en el contrato suscrito consta anotada la norma correspondiente al tipo de bienes que pueden ofrecerse, entre las que se encuentran los bienes en litigio, la misma que si bien puede ser genérica era de esperarse que, por tratarse los compradores de empresarios del ramo agrícola y no campesinos sin instrucción o semi analfabetos, quienes a falta de su abogado en el momento de contratar, habrían mínimamente solicitado una copia de la partida o ficha registral del inmueble, en el que habrían encontrado la titularidad y gravamen del bien, significando ello, el mínimo de diligencia que podía esperarse de esta parte; en ese sentido, cuando se decidió comprar un bien litigioso, era un riesgo para los compradores; por tanto, quien compraba un riesgo no puede imputarle al otro la pérdida de ese riesgo; **b)** A ello se suma que los demandantes no explican las razones por las que habrían hecho un Contrato Preparatorio, pues si el Banco Continental hubiera sido el titular en ese momento, no habría la necesidad de hacer este tipo de contrato, sino una venta directa; **c)** No existe Daño Emergente ni Lucro Cesante en los términos que señalan los demandantes, porque de parte del Banco no hubo error o negligencia en la dilación del trámite del proceso de ejecución, que si bien no es una “normal” demora, puede más bien atribuirse el hecho al ejercicio dilatorio de la parte demandada y la presencia de un tercero que intentó participar en el proceso y que si bien formalmente no accedió, sí realizó actos procesales que finalmente dilataron o entorpecieron la resolución final; es más, partiendo de la premisa de que los demandantes tenían conocimiento de la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2592-2015

LIMA

INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS

situación litigiosa, se infiere también que éstos estaban asumiendo un riesgo de pérdidas no sólo en términos de tiempo, sino en destrucción material de elementos de la propiedad como sembríos, construcciones y otros activos que generan valor, por lo que tales daños tampoco son imputables al Banco, incluido el Daño Moral pues no es posible atribuirle al Banco la aflicción que habrían perdido en expectativas los adquirientes demandantes, ya que era parte del riesgo asumido; **d)** Respecto a la pretensión subordinada, sobre la devolución de las arras dobladas, sí hubo daños en la formalización del contrato y entrega del predio, pues pudo haberse formalizado el contrato inclusive desde la fecha de la resolución que declara consentida la adjudicación del inmueble, ya que es común que en los procesos de ejecución el adjudicatario haga sesión de su posición contractual y procesal para que el propietario final asuma el diligenciamiento de la inscripción registral ya a su nombre, agregando que en el caso de que los adquirientes hubieran preferido la entrega sin ocupantes, tuvieron tiempo para hacerlo desde el cinco de setiembre de dos mil ocho hasta el cinco de diciembre del mismo año; es decir, no hubo diligencia de parte del Banco en ejecutar en plazo razonable la parte que le correspondía (formalizar el contrato y hacer entrega física del predio) lo que generó las condiciones para la nueva situación; esto es, la presencia de un tercero a cinco meses después de adjudicado el bien y a tres meses de haberlo recibido físicamente, habiendo recién el Banco ofrecido la entrega con ocupantes en enero del año siguiente (2009), consecuentemente en fecha posterior se dio por resuelto el contrato cuando éste ya resultaba impracticable, ergo, sí cabe obligación del Banco de devolver las arras dobladas.

**3.5. La Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima,** mediante la Resolución número cuarenta y cuatro del dieciocho de enero de dos mil quince, **confirmó la sentencia apelada en el extremo** que declaró infundada la pretensión Indemnizatoria por Daño, Lucro Cesante, Daño



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2592-2015

LIMA

INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS

Emergente y Daño Moral, y **revocó en el extremo que declaró fundada la demanda de existencia de responsabilidad de parte del Banco de entregar el doble de las arras recibidas**, en consecuencia dispuso que el Banco pague a favor de los demandantes la suma de cuarenta y cuatro mil doscientos noventa y un dólares americanos con sesenta y seis centavos (US\$.44,291.66), descontando las ya entregadas, más intereses, con costas y costos; **reformándola, declaró infundada la existencia de responsabilidad de parte del Banco de entregar el doble de las arras recibidas, más intereses, sin costas y costos**, tras considerar lo siguiente: **a)** El Contrato de Compromiso de Contratar y Arras Confirmatorias que se suscribió consigna en su cláusula segunda, el artículo 1409 del Código Civil, norma correspondiente al tipo de bienes que pueden ofrecerse, entre los que se encuentran los bienes en litigio; **b)** Los demandantes tenían proyectos de inversión agrícola de gran envergadura en el inmueble *sub litis*, entendiéndose así cierta experiencia en la actividad empresarial, por lo que no pueden invocar falta de información, cuando por su particular posición tenían la posibilidad de acceder a determinada información (Principio de Publicidad), no logrando calificar su omisión en un quebrantamiento al Principio de Buena Fe, ya que era el mínimo de diligencia que podría esperarse por esta parte; **c)** No existe prueba que sustente engaño alguno, el daño invocado resulta inexistente y la conducta no es antijurídica, pues ni la demora judicial, la desvalorización del predio, ni la pérdida de la posesión son imputables a la institución financiera, siendo más bien que los demandantes asumieron el riesgo del bien litigioso; **d)** El estudio o proyecto financiero de inversión agrícola que describe una ganancia supuesta de quince meses, es insuficiente para sustentar la existencia de dicha ganancia dejada de percibir por los demandantes, no acreditándose una lesión patrimonial consistente en la pérdida de un incremento patrimonial; y, **e)** El incumplimiento no se prestó por ninguna causa imputable a los sujetos de la relación jurídica procesal, porque en principio estos tenían conocimiento que el inmueble objeto de Compraventa era materia de litigio, habiendo asumido tal



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2592-2015

LIMA

INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS

riesgo. En tal sentido, los demandantes estaban informados de los eventos que suscitaron que se prolongara la formalización del contrato, así como también tenían conocimiento que dicha formalización se encontraba supeditada a un proceso judicial, por lo que entonces, acontece un hecho de fuerza mayor que extingue la obligación, de conformidad con el artículo 1316 del Código Civil.

**4.- CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado la procedencia por la causal de infracción normativa por vicios *in iudicando* y a la vez por vicios *in procedendo* como fundamentación de las denuncias, en estricto por infracción normativa material de los artículos 1321 y 1416 del Código Civil y por infracción normativa procesal del artículo 87 del Código Procesal Civil.

**SEGUNDO.-** Existe infracción normativa cuando la resolución impugnada padece de anomalía, exceso, error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio, en el que incurrió el juzgador, perjudicial para la resolución de la controversia y nocivo para el sistema jurídico, que se debe subsanar mediante las funciones del recurso de casación.

**TERCERO.-** Respecto a la procedencia del recurso de casación por la causal de **infracción normativa de derecho material de los artículos 1321 y 1416 del Código Civil e, infracción normativa de derecho procesal del artículo 87 del Código Procesal Civil**; los recurrentes sostienen en primer término que, **(i)** Al suscribir el Contrato de Compromiso de Contratar y Arras Confirmatorias, la empresa demandada siempre les manifestó de forma verbal y por escrito que los predios rústicos se encontraban libres de toda carga y gravamen, además manifestaron que eran bienes libres de procesos judiciales, las mismas que eran de su entera propiedad, motivo por el cual procedió a suscribir el contrato, habiendo así el Banco demandado de manera dolosa y de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2592-2015

LIMA

INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS

mala fe, manifestado en la cláusula primera del referido contrato que: *“El Banco es propietario de los siguientes inmuebles”* cuando tenía pleno conocimiento que los predios eran de propiedad de Juan Alberto Linares Sáenz y Claudio Alberto W. Linares Sáenz quienes se encontraban en posesión de los mismos; es decir, en el contrato la demandada hace aseveraciones que no se ajustan a la realidad pues entiende que el Banco demandado debió señalar en una cláusula de forma expresa y detallada todas las cargas, gravámenes y/o procesos judiciales que pesaban sobre los predios, para lo cual debieron señalar el estado actual de los terrenos, anotando que la titularidad de los predios recién lo pretendían adquirir mediante un procedimiento de remate público que el Banco pretendía adjudicarse. Agrega que, la sentencia de vista afirma: *“(...) que como los recurrentes tienen cierta experiencia en la actividad empresarial no pueden invocar falta de información, cuando por su particular posición tenían la posibilidad de acceder a determinada información (Principio de Publicidad) no logrando calificar su omisión en un quebrantamiento al principio de buena fe, ya que era el mínimo de diligencia que podría esperarse de esta parte (...)”*, no encontrándose esta aseveración amparada en alguna norma legal en la cual se le castigue como una omisión o negligencia, más aún cuando no se ha demostrado en autos que son empresarios agrícolas con experiencia, sino reitera, son personas comunes que desconocen los temas legales y lo único sucedido fue querer iniciar una nueva actividad empresarial, con lo cual asegura que la aseveración de la sentencia de vista es totalmente errónea.

**CUARTO.-** En segundo término **(ii)** sostiene que en el supuesto negado que los recurrentes hayan tomado conocimiento que el bien materia a transferir se encontraba en litigio, el Banco demandado tenía el plazo de un año para transferir la propiedad, conforme lo señala el artículo 1416 del Código Civil, norma que la Sala no ha aplicado, plazo que debía cumplirse como formalidad del Contrato de Compraventa; adicionalmente a ello, debe tenerse en cuenta



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2592-2015

LIMA

INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS

dos aspectos, uno relacionado con la formalización del Contrato al cual la demandada se comprometió y no pudo cumplirse dentro del año y, otro relacionado con la imposibilidad de entregar los inmuebles transferidos por estar ocupados por terceros. A ello suma que el Banco demandado no ha actuado con la diligencia necesaria pues, por la experiencia que tiene en los procesos de ejecución de garantías para adjudicarse diversos predios, debió prever todas las circunstancias que pudieran haber suscitado para que el contrato se celebrara dentro del año, o mostrar la diligencia necesaria antes del vencimiento del plazo comunicándoseles la posibilidad de una prórroga del plazo o explicar lo que venía sucediendo, no teniendo los recurrentes que iniciar las acciones necesarias para requerir mediante Cartas Notariales de fecha uno de agosto de dos mil ocho la formalización del contrato cuando el plazo para la formalización venció en abril de dos mil ocho, aspecto que no ha sido valorado por la Sala, pronunciándose más bien sobre criterios personales no amparados en normas legales.

**QUINTO.-** Finalmente (iii), afirma que la Sala ha infringido la norma procesal prevista en el artículo 87 del Código Procesal Civil en cuanto a la pretensión subordinada, pues si bien su pretensión principal consiste en el pago de la Indemnización por Daños y Perjuicios por la suma de trescientos ochenta y tres mil dólares americanos (US\$.383,000.00) y como pretensión subordinada el pago del saldo del precio de las arras dobladas equivalente a la suma de cuarenta y cuatro mil doscientos noventa y un dólares americanos con sesenta y seis centavos (US\$.44,291.66), la Sala ha olvidado analizar la naturaleza de la pretensión subordinada siendo que si la pretensión principal es desestimada, la subordinada será amparada; sin embargo, al expedirse la sentencia de vista, revoca el extremo que declara fundada la demanda de existencia de responsabilidad, reformándola la declara infundada, lo cual a su entender, infringe la norma procesal ya que de acuerdo a lo estipulado por la norma precitada, en el caso de haber desestimado su pretensión principal, debió



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2592-2015

LIMA

INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS

amparase la pretensión subordinada, lo que no efectuó y muy por el contrario, lo denegó.

**SEXTO.-** Respecto a lo manifestado por los recurrentes en el **acápite i)** de su recurso, alegan la actuación dolosa del Banco Continental (demandado) porque omitió comunicárseles que el bien sobre el que recaía el Contrato de Compromiso de Contratar y Arras Confirmatorios se trataba de un bien litigioso, cuando más bien por el contrario siempre les manifestó de forma verbal y por escrito que los predios rústicos se encontraban libres de toda carga y gravamen, concluyendo que en la cláusula primera del contrato se estipuló que el Banco demandado era propietario de los inmuebles, lo que entiende son aseveraciones que no se ajustan a la realidad. Es más, refiere que la afirmación del Colegiado superior en el entendido de que el mínimo de diligencia atribuible a los demandantes como personas que se dedicaban a la actividad empresarial con cierta experiencia en dicho sector y en tal razón, tenían la posibilidad de acceder a determinada información, no se encuentra amparada en alguna norma legal en el que se le castigue como una omisión o negligencia de su parte. Sobre el particular, tal como lo identificó la Sentencia de Vista, del Contrato de Compromiso de Contratar y Arras Confirmatorias suscrito por los demandantes con el Banco demandado se observa que en su cláusula segunda se anotó como sustento legal del compromiso de contratar, entre otros, el artículo 1409 del Código Civil, lo que permite inferir que el referido pacto versaba sobre bienes futuros, o sobre bienes ajenos o afectados en garantía, embargados o sujetos a litigio por cualquier otra causa, inferencia que se consolida con el propio dicho de los demandantes al haber afirmado en su escrito de demanda bajo el numeral 2.6 del acápite “Daño Emergente”, lo siguiente: “(...) *Si bien es cierto teníamos conocimiento que el inmueble iba ser adjudicado por remate judicial, en ningún momento establecimos contractualmente que los demandantes tenían que esperar de dos a tres años aproximadamente para ejercer la posesión de los inmueble. (...)*”. Es decir, tal





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2592-2015

LIMA

INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS

como lo han reconocido los demandantes, sí conocían de la situación de los bienes litigiosos objeto del contrato, que suscribieron con el Banco demandado, afirmación que tiene el carácter de declaración asimilada al amparo del artículo 221 del Código Procesal Civil; por tanto, la ausencia de dolo de parte del Banco demandado es evidente, tal como lo ha sostenido la sentencia de vista. En consecuencia, no se constata infracción normativa del artículo 1321 del Código Civil, en el sentido evocado por los recurrentes de que resultaría aplicable al haberse identificado conducta dolosa del Banco demandado, acarreándole ello resarcimiento de su parte.

**SÉTIMO.-** En cuanto a lo alegado por los recurrentes en el *acápito ii)* de su recurso, éstos objetan en definitiva el hecho concreto de que no se llegó a suscribir el contrato definitivo de Compraventa dentro del plazo de un año que estipula el artículo 1416 del Código Civil<sup>1</sup> que se tenía a partir de la suscripción del compromiso de contratar. Lo cual afirma, debe considerarse en dos aspectos, el referido a la formalización del contrato al cual el Banco demandado se comprometió y aquel relativo a la imposibilidad de entregar los inmuebles transferidos por estar ocupados por terceros, agregando que el Banco demandado no ha actuado con la diligencia necesaria pues por la experiencia que tiene en los procesos de ejecución de garantías para adjudicarse diversos predios, debió prever todas las circunstancias que pudieran haberse suscitado para que el contrato sea celebrado dentro del año, sin que ellos tengan que recurrir a iniciar acciones para requerir la formalización del contrato mediante carta notarial de fecha uno de agosto de dos mil ocho, cuando el plazo para ello ya había vencido en abril de dos mil ocho, lo que afirma no ha sido valorado por el Superior colegiado en la sentencia de vista.

---

<sup>1</sup> Artículo 1416 del Código Civil.- “Plazo del compromiso.- El plazo del compromiso de contratar debe ser determinado o determinable. Si no se estableciera el plazo, este será de un año”.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2592-2015

LIMA

INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS

Conforme a la declaración asimilada de los demandantes, de que tenían conocimiento que los bienes objeto de contrato de compromiso de contratar eran litigiosos y que resultaban de la adjudicación en un proceso de ejecución de garantías, era de esperarse con mínima razonabilidad que entre ellos existiese una constante comunicación; sin embargo, los demandantes afirman que tuvieron que recurrir a iniciar acciones para requerir la formalización del contrato como lo viene a ser, la Carta Notarial cursada al Banco demandado en fecha primero de agosto del dos mil ocho, conforme se observa de los actuados judiciales (folios 27), en el que en su último párrafo los recurrentes anotaban: *“Siendo ello así, a su representada solicito informar al recurrente cuando se van a formalizar dichos contratos teniendo en cuenta el tiempo transcurrido”*. Asimismo, se verifica de los actuados que existen cartas dirigidas por el Banco demandado a los demandantes en respuesta a su requerimiento, (folios 32, 35 y 36), así como también consta la carta de los demandantes al Banco demandado, (folios 49 y 50), documentación que deja entrever que frente a la eventualidad de no haberse cumplido lo pactado dentro del plazo de un año que estipula el artículo 1416 del Código Civil invocado por el recurrente, pudo haberse producido una renovación del precitado contrato, lo que no ha sido tenido en cuenta por el Juzgado de origen ni por el Colegiado Superior. Ello a fin de determinar si las cartas recíprocas entre ambas partes generan la renovación del compromiso de contratar y arras confirmatorias, para a partir de ahí dilucidar si resulta un actuar imputable al Banco demandado o a los demandantes la no celebración del contrato definitivo, a modo de establecer el resarcimiento que establece la cláusula cuarta del Contrato de Compromiso de Contratar y Arras Confirmatoria.

**OCTAVO.-** En suma, se constata que a la luz de los hechos acontecidos, la decisión pronunciada tanto por la Sala Superior como por el Juez de origen, adolecen del merito del artículo 1416 del Código Civil en consonancia con lo



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2592-2015

LIMA

INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS

estipulado por el artículo 1417 del Código Civil<sup>2</sup>. Por tanto, **en lo que respecta a esta infracción denunciada sí resulta amparable el recurso de casación propuesto**, debiéndose de forma excepcional a fin de no vulnerar el Derecho al Debido Proceso de las partes, anular la sentencia de vista impugnada y declarar insubsistente la apelada, a fin que se proceda conforme a los consideraciones precedentes.

**NOVENO.-** Referente a lo expuesto por los recurrentes en el **acápite iii)** de su recurso, éstos afirman que la Sala ha infringido la norma procesal prevista en el artículo 87 del Código Procesal Civil en cuanto a la pretensión subordinada, ya que ha olvidado analizar su naturaleza pues entiende que si la pretensión principal es desestimada, la subordinada será amparada; sin embargo, al expedirse la Sentencia de Vista, revocando el extremo que declara fundada la demanda de existencia de responsabilidad y reformándola, la declara infundada, debió ampararse la pretensión subordinada, lo que no efectuó y por el contrario, se denegó. Al respecto, el artículo 87 del Código Procesal Civil, prevé: “(...) *La acumulación objetiva originaria puede ser subordinada, alternativa o accesorio. Es subordinada cuando la pretensión queda sujeta a la eventualidad de que la propuesta como principal sea desestimada; es alternativa cuando el demandado elige cual de las pretensiones va a cumplir; y es accesorio cuando habiendo varias pretensiones, al declararse fundada la principal, se amparan también las demás.* (...)” (lo subrayado y cursiva es nuestro). Es decir, la pretensión subordinada ha de ser analizada siempre que la pretensión principal no sea amparada; lo que no quiere decir, en absoluto que de plano tenga que ampararse la pretensión subordinada por el solo hecho de haberse desestimado la pretensión principal, lo que se desprende más bien que en el fondo ambas pretensiones (tanto principal como subordinada) son autónomas, pero que guardan conexión con los hechos evocados en la

---

<sup>2</sup> Artículo 1417 del Código Civil.- “Renovación del compromiso”.- El compromiso de contratar puede ser renovado a su vencimiento por un plazo no mayor que el indicado como máximo en el artículo 1416 y así sucesivamente”.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2592-2015**

**LIMA**

**INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS**

demanda. En consecuencia, la pretensión subordinada deberá ser evaluada también en relación a los hechos y al derecho que corresponda.

**DÉCIMO.-** Tal como se verifica de la sentencia de vista, en sus considerandos sétimo y octavo, el Colegiado superior analiza la pretensión subordinada en relación a los hechos que se ha creado convicción, concluyendo su discurso argumentativo en la desestimación de la indicada pretensión debido a la existencia de fuerza mayor que extingue la obligación de conformidad con el artículo 1316 del Código Civil y que se concretiza en el riesgo asumido por los demandantes en el momento de celebración del contrato, pues tenían conocimiento de que los inmuebles materia de contrato eran litigiosos; por lo que en este extremo se corrobora que la sentencia de vista no adolece de la infracción denunciada de orden procesal.

**5. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon:

**5.1.- FUNDADO EN PARTE** el recurso de casación interpuesto por **Luis Manuel Chávez Ibarra y Francisco Xavier Rouillón Picón** (fojas 854); **CASARON** la sentencia impugnada, en consecuencia; **NULA** la sentencia de vista en la Resolución número cuarenta y cuatro (fojas 808), del dieciocho de marzo de dos mil quince, expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; e **INSUBSISTENTE** la apelada contenida en la Resolución número treinta y ocho (fojas 692), del veintitrés de abril del dos mil catorce.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2592-2015

LIMA

INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS

**5.2.- ORDENARON** que el Juez de primera instancia expida nueva resolución en atención a los fundamentos que anteceden, con arreglo a derecho y al proceso.

**5.3.- DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Luís Manuel Chávez Ibarra y otro, con el BBVA Banco Continental Sociedad Anónima, sobre Indemnización por Daños y Perjuicios; y *los devolvieron*. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

**S.S.**

**MENDOZA RAMÍREZ**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**MIRANDA MOLINA**

**YAYA ZUMAETA**