



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CAS. N°. 2739-2010
LIMA**

Lima, dos de junio de dos mil once.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA; Vista la causa número dos mil setecientos treinta y nueve del dos mil diez; en audiencia pública de la fecha; producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

1. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación de fojas ciento cincuenta y cinco interpuesto por el demandado Víctor Manuel Zevallos Muñoz, contra la sentencia de vista de fecha nueve de abril del dos mil diez, corriente a fojas ciento cuarenta y uno, expedida por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, la cual revoca la sentencia de fecha once de junio del dos mil nueve, que declara infundada la demanda, y reformándola la declara fundada, en consecuencia, cumpla la parte demandada con otorgar a favor de la demandante la escritura pública correspondiente de acuerdo a los términos y estipulaciones expresados en el documento de fojas uno y dos.

2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO

PROCEDENTE EL RECURSO:

Esta Sala Suprema mediante la resolución de fecha diez de noviembre de dos mil diez, declaró procedente el recurso de casación por las siguientes causales:

a) Infracción normativa referida a la aplicación indebida de los artículos 1549 y 1412 del Código Civil; señala que dichos dispositivos no resulta de aplicación al contrato preparatorio con pacto de arras, en la medida que las mencionadas normas es de aplicación para los contratos definitivos, es decir, a la relación jurídico material que ambas partes acuerden realizar un contrato preparatorio con pacto de arras, siendo de aplicación al caso concreto lo prescrito en los artículos 1414 y 1480 del Código Civil, máxime si la accionante en su escrito de apelación interpuesto con fecha primero de julio del dos mil nueve, afirma el hecho de que existe un pacto de arras y no un contrato definitivo, por lo que la aplicación de la Sala Superior contraviene la voluntad de las partes referidas a



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CAS. N°. 2739-2010
LIMA**

los contratos preparatorios y de consecuencia la aplicación de los artículos mencionados. Asimismo, indica que no se ha cumplido con la obligación previa, esto es, comunicar el lugar y día para la referida suscripción, que debía realizar la accionante y que menciona en reiteradas oportunidades la Sala Superior, siendo por ello la aplicación del artículo 1426 del Código Sustantivo; y, **b)** Infracción normativa referida a la inaplicación del artículo 1426 del Código Civil; argumenta que del contrato de arras fluyen obligaciones para ambas partes contratantes, tal como lo prescribe el artículo 1361 del Código acotado, que son de cumplimiento obligatorio para ambas partes, de las cuales se encuentra acreditado en autos – para la sentencia de vista - la obligación de suscribir el contrato definitivo entre las fechas veintisiete de diciembre del dos mil siete al veintisiete de diciembre del dos mil ocho y además existe la obligación dirigida a la parte demandante de comunicar al presunto obligado mediante conducto notarial, el lugar y fecha donde se formalizaría el contrato definitivo lo cual – la comunicación - no se ha acreditado en autos, pero si se ha mencionado en el cuarto considerando de la sentencia recurrida.

3. CONSIDERANDOS:

PRIMERO.- Que, antes de absolver las denuncias planteadas conviene hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. Así se tiene que la demandante mediante la demanda incoada, pretende que el demandado cumpla con otorgar la Minuta y escritura Pública de compra venta, respecto del inmueble (casa habitación) de dos plantas ubicada en la avenida Santiago de Surco número cuatro mil ciento diecinueve, en la Urbanización, Vista Alegre, Distrito de Santiago de Surco, Lima, para lo cual debe perfeccionar el acto jurídico contenido en el documento denominado contrato de arras de fecha veintisiete de diciembre de dos mil siete de fojas uno.-----

SEGUNDO.- Que, en la audiencia única de fojas sesenta y seis, el A quo, declara saneado el proceso y fija como punto controvertido: **a)** determinar la naturaleza jurídica del contrato de arras, es decir si responde a una confirmatoria o a una de retractación. Mediante sentencia de primera instancia de fecha once



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CAS. N° 2739-2010
LIMA**

de junio del dos mil nueve, de fojas ochenta y tres, se declara infundada la demanda, fundamentando su decisión el A quo, en que el contrato de arras de fojas uno, por sus características del negocio jurídico se asemeja mas bien a un contrato preparatorio con arras de retractación, ya que la conducta de las partes no era la de concluir un contrato de compra venta, sino mas bien la de comprometerse a celebrarlo dentro de un plazo futuro que habían pactado.-----

TERCERO. - Que, apelada dicha decisión por la demandante, la Séptima Sala Civil de Lima, revoca la sentencia de primera instancia y declara fundada la demanda, señalando que del análisis del contrato celebrado entre las parte de fojas uno, se verifica en la parte introductoria que el emplazado se hizo denominar como "vendedor" y a la demandante se le denominó como "compradora", estipulándose en la cláusula primera que el vendedor es propietario del inmueble objeto del contrato, en la cuarta cláusula pactaron el precio de venta del bien, y los términos de cómo debía ser cancelado dicho precio, en la quinta cláusula estipularon que la venta en escritura pública se realizará entre el día veintiocho de diciembre de dos mil siete y el veintiocho de diciembre de dos mil ocho a nombre del comprador, entre otros, además se constata que las partes acordaron elevar a escritura pública dicho contrato de arras de fojas uno, conforme se corrobora de lo señalado en la cláusula séptima; por lo tanto resulta válido la exigencia de la referida obligación, es decir, se debe formalizar el contrato suscrito entre las partes en sus propios términos.-----

CUARTO. - Que, conforme al punto controvertido fijado en la audiencia única, se debe determinar la naturaleza jurídica del contrato de arras de fecha veintisiete de diciembre de dos mil siete de fojas uno y dos, suscrito entre las partes, esto es, si dicho contrato corresponde a uno de arras confirmatorias o a uno de arras de retractación.-----

QUINTO. - Que, nuestro ordenamiento sustantivo, establece que las arras confirmatorias (artículo 1477 del Código Civil), establecen de modo incontestable la conclusión del contrato principal, no vinculando dichas arras a un contrato específico, dejando abierta la posibilidad a que las partes puedan pactar libremente este tipo de acuerdos en cualquier clase de relación jurídica



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CAS. N° 2739-2010
LIMA**

contractual (típica o atípica) al no hacer distinción alguna al respecto. En cuanto a las arras de retractación (artículo 1480 del Código Civil) debemos señalar que esta es sólo válida en los contratos preparatorios, concediendo a las partes retractar de ellos, esto es, dicho contrato de arras da la posibilidad o el derecho a una parte de poder retractarse de una relación contractual existente y por cumplirse, consecuentemente dicho tipo de arras, no reafirman el valor del contrato, sino autorizan a resolverlo, por cuanto produce la extinción lícita del vínculo contractual, por lo que el codificador restringió la regulación de las arras de retractación a los contratos preparatorios y no a la generalidad de los contratos, siendo esta su principal característica.-----

SEXTO.- Que, mediante contrato de arras de fecha veintisiete de diciembre de dos mil siete, corriente a fojas uno y dos, el demandado (vendedor en el contrato) Víctor Zevallos Muñoz, conviene transferir a la demandante María Ivet Reyes Puyen (compradora) el inmueble ubicado en la Avenida Santiago de Surco número cuatro mil ciento diecinueve, Urbanización Vista Alegre, Distrito de Santiago de Surco, por el precio de cien mil dólares americanos, que se hará efectivo de la siguiente manera: a) en concepto de arras o señal cuatro mil trescientos dólares americanos, que se entregan en dicho acto como parte de pago del precio total; b) una primera cuota por el valor de veinticinco mil setecientos dólares americanos, que se abonaran a la firma de la escritura pública; c) una segunda cuota por el valor de cuarenta mil dólares americanos, al término de un año luego de la firma de la escritura pública; d) una tercera cuota por el valor de treinta mil dólares americanos, al término de dos años luego de la firma de la escritura pública. Asimismo, en la cláusula quinta se estipula que la venta en escritura pública se realizará entre el día veintisiete de diciembre de dos mil siete y el día veintisiete de diciembre de dos mil ocho, señalándose en la cláusula sexta que si la compra venta no se llevara a cabo por causa imputable al comprador (demandante) perderá todas las cantidades entregadas como señal (arras), por tener las misma el carácter de arras penitenciales a que se refiere el artículo 1454 del Código Civil, sino no se firmase por causa imputable al vendedor (demandado) este devolverá al



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CAS. N°. 2739-2010
LIMA**

comprador el doble de las arras. A su vez en la séptima cláusula, el comprador se obliga a comunicar fehacientemente al vendedor, el lugar, fecha y hora en la que se debe suscribir la escritura pública de compra venta, en el plazo que media entre el día veintisiete de diciembre de dos mil siete y el veintisiete de diciembre de dos mil ocho, siendo suficiente el plazo de pre aviso de diez días, para que surta efecto.-----

SÉTIMO.- Que, se debe precisar que, las cláusulas de todo contrato deben ser interpretadas en forma conjunta teniendo en cuenta la real naturaleza del negocio jurídico celebrado; siendo esto así, de las cláusulas anteriormente descritas, se advierte que en dicho contrato las partes cumplen con los elementos esenciales que debe contener todo contrato de compra venta como son la individualización del objeto del contrato, precio, forma de pago, entre otros, lo cual se corrobora con lo señalado en la séptima cláusula de dicho contrato, al indicarse que: "el comprador se obliga a comunicar fehacientemente al vendedor, el lugar fecha y hora, en la que *debe suscribir la escritura pública de compra venta...*" es decir, en dicha cláusula se verifica la obligación que tienen las partes para la formalización del contrato de compra venta, por lo que dadas las características del contrato de arras suscrito, se advierte que estamos ante un contrato de arras confirmatorias, al encontrarnos ante un "negocio real" celebrado por las partes, como es la celebración de contrato de compra venta de un inmueble, ya que se advierte el acuerdo de voluntades a la que han llegado los suscribientes, por cuanto el contrato de arras confirmatorias constituye la evidencia de la celebración del contrato principal, lo cual se ha dado en el presente caso.-----

OCTAVO.- Que, siendo esto así, se concluye que no estamos frente a un contrato preparatorio, sino ante un contrato definitivo en el cual se ha realizado un negocio jurídico que es la compra venta de un bien inmueble, por lo que no se advierte que se haya infraccionado lo dispuesto en los artículos 1412 y 1549 del Código Civil, ya que dichos artículos son de aplicación a los contratos definitivos como correctamente lo ha señalado la Sala Superior, por lo tanto, las



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CAS. Nº. 2739-2010
LIMA**

partes deben cumplir con la formalización de dicho contrato, debiendo de suscribir la escritura pública de compra venta respectiva.-----

NOVENO.- Que, en cuanto a la causal referida a la infracción normativa por inaplicación del artículo 1426 del Código Civil, esta también debe ser desestimada, por cuanto las disposiciones de la ley sobre contratos, son supletorias a la voluntad de las partes, salvo que estas sean imperativas; por lo que advirtiéndose de las cartas notariales que obran en autos, que la demandante (compradora) ha cumplido con indicarle al vendedor (demandado), de conformidad con la cláusula séptima del contrato de arras, para que cumpla con apersonarse el día diecisiete de diciembre, viernes diecinueve de diciembre, sábado veintisiete de diciembre de dos mil ocho a la Notaria Ricardo Barba Castro a fin de suscribir la escritura pública de compra venta, lo cual el demandado no ha realizado.-----

4.- DECISIÓN:

Por tales consideraciones, y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396 del Código Procesal Civil; se declara:

a) **INFUNDADO** el recurso de casación de fojas ciento cincuenta y cinco, interpuesto por Víctor Zevallos Muñoz, en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha nueve de abril de dos mil diez, obrante a fojas ciento cuarenta y uno, que declara fundada la demanda.

b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por María Ivet Reyes Puyen con Víctor Manuel Zevallos Muñoz, sobre otorgamiento de escritura pública intervino como ponente, Juez Supremo señor Walde Jáuregui.-

SS.

**ALMENARA BRYSON
DE VALDIVIA CANO
WALDE JAUREGUI
VINATEA MEDINA
CASTAÑEDA SERRANO**

rbm/igp