



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 3048-2009
LIMA NORTE
PAGO DE ARRAS

Lima, doce de julio
del año dos mil diez.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, vista la causa número tres mil cuarenta y ocho del año dos mil nueve, en audiencia pública el día de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: **MATERIA DEL RECURSO**: Es materia de autos el recurso de casación de fojas cuatrocientos cincuenta y tres, interpuesto por la demandante Asociación de Comerciantes Unidos Comas Número dos, contra la resolución de vista de fojas cuatrocientos veintiocho, su fecha doce de marzo del año dos mil nueve, por la que se ha revocado la sentencia de fojas doscientos cincuenta y cinco, que declaraba fundada la demanda, y ordenaba que el demandado Wuander Miguel Alcántara Torre, devuelva las arras confirmatorias dobladas a favor de la demandante, ascendente a veinte mil dólares americanos (\$20,000.00), más intereses legales, y reformándola, declararon improcedente la demanda, con costos y costas. **FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO**: Esta Suprema Sala de Casación ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto, mediante resolución de fecha veintiuno de octubre del año dos mil nueve, por las siguientes denuncias: **a) Interpretación errónea de los artículos 1477 y 1478 del Código Civil**, por ser parcializada e ilegal porque en ningún extremo de los citados artículos se aprecia prohibición expresa alguna, para no aplicarlos a los contratos preparatorios. Estos artículos resultan ser perfectamente aplicables en los contratos preparatorios, de allí la naturaleza de las arras, que buscan la seguridad de las partes contratantes de buena fe en la celebración de los contratos, por ello los artículos indicados no expresan prohibición alguna para que las arras confirmatorias puedan integrar un contrato preparatorio, máxime si las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a una norma legal de carácter imperativa, y al no existir prohibición expresa e imperativa que recorte el derecho de utilizar las arras confirmatorias en un contrato preparatorio; **b) Inaplicación del numeral “A” inciso 24, artículo 2 de la Constitución Política del Estado, y de los artículos 1354, 1356 y 1361 del Código Civil** alegando que, cuando la sentencia de vista señala que las arras confirmatorias proceden en los contratos ya



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 3048-2009
LIMA NORTE
PAGO DE ARRAS

celebrados y no en contratos preparatorios, está inaplicando el principio de legalidad previsto en el numeral "A" inciso 24, artículo 2 de la Constitución Política del Estado, al no existir prohibición expresa que impida que las arras confirmatorias puedan integrar los contratos preparatorios, por ello, resulta perfectamente válida la aplicación de las arras confirmatorias en la promesa del contrato de compraventa materia de litis; así también, se ha inaplicado el artículo 1354 del Código Civil, referente a la libertad de las partes de determinar el contenido del contrato; el artículo 1356 del Código Civil, sobre la supletoriedad de las disposiciones de la ley sobre los contratos, respecto de la voluntad de las partes; y, el artículo 1361 del Código Civil, sobre la obligatoriedad para las partes de lo expresado en los contratos; pues aduce que se ha vulnerado la libertad y la voluntad de contratar de las partes; **c) Contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso**, contenida en los artículos I, II y VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, toda vez que ha recurrido solicitando tutela jurisdiccional efectiva en defensa de su derecho contractual, y, la sentencia de vista está negando su derecho sin respetar el principio de legalidad; agrega que, al haber sido declarada improcedente la demanda, no se está resolviendo el conflicto de intereses, ni se está logrando la paz social en justicia, mas aún si el juzgado está obligado a recurrir a los principios generales del derecho procesal y a la doctrina jurisprudencial para resolver un proceso judicial, situación que no se ha hecho en la sentencia de vista; **CONSIDERANDO:** **PRIMERO:** Que, debe ser materia de pronunciamiento ante todo, la denuncia *in procedendo*, ya que en caso declararse fundada, generará un efecto anulatorio, en cuyo caso, no dará lugar a continuar con el análisis de las denuncias *in indicando*; **SEGUNDO:** Que, **analizando la denuncia de orden procesal**, el efecto normal de ésta es la nulidad procesal, en ese sentido, el conflicto de intereses que es llevado al órgano jurisdiccional para su solución, se fija en base a los argumentos que se presentan en la etapa postulatoria, es decir, tanto de la demanda como de su contestación (expresadas en ejercicio del derecho de acción y contradicción), de tales actos se establecerán los supuestos a ser comprobados; lo relevante de los argumentos que presentan las partes en esta etapa radica en que, del análisis del petitorio y de sus fundamentos, se establecerá la materia del derecho objetivo que deberá ser analizada. En ese sentido, en la demanda de fojas veintiuno, la



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 3048-2009
LIMA NORTE
PAGO DE ARRAS

Asociación recurrente ha solicitado – de manera expresa - como pretensión principal la devolución de arras confirmatorias dobladas en su valor, al no haber cumplido plenamente la contraparte con sus obligaciones contractuales, sustentando ello en la celebración de la promesa de contrato de compraventa que corre a fojas siete; en ese sentido, en la sentencia de primera instancia se declaró fundada la demanda, y en la sentencia de segunda instancia se revocó la recurrida, y reformándola se declaró improcedente la demanda. La declaración de improcedencia ha sido sustentada en el hecho que se reclama la devolución doblada de arras confirmatorias, respecto de un contrato preparatorio, ello evidencia el supuesto de improcedencia previsto en el inciso 5 del artículo 427 del Código Procesal Civil, al no haber logicidad entre los hechos y el petitorio; en buena cuenta, se pide algo que corresponde a la celebración de un contrato definitivo, pero se sustenta en hechos que el propio recurrente los adscribe a un contrato preparatorio. Entonces, para analizar la denuncia presentada, se debe tener como presupuesto que, la finalidad de las nulidades procesales es asegurar la garantía constitucional de la defensa en juicio, por tanto (citando a Alsina) “donde hay indefensión hay nulidad; si no hay indefensión no hay nulidad” (Maurino, Alberto Luis. *Nulidades Procesales*. Segunda edición, actualizada y ampliada. Buenos Aires: Editorial Astrea, 1999, página 37). A ello se añade que, las nulidades no existen en el mero interés de la ley, no hay nulidad sin perjuicio, y quien invoca un vicio formal, debe alegar y demostrar que el vicio le produjo un perjuicio cierto e irreparable, que no puede subsanarse sino con la nulidad; entonces, la mera alegación de violación de derecho de defensa no satisface ni suple la exigencia de indicar, al momento de plantear la nulidad cuál es el perjuicio sufrido, las defensas de las que se vio privado, las pruebas que no pudo producir (Vid. Condorelli, Epifanio J.L. “Presupuestos de las nulidades procesales”. En: Morello, Berinzonce, Condorelli et al. *Estudios de nulidades procesales*. Buenos Aires: Editorial Hammurabi, año mil novecientos ochenta, páginas noventa y nueve y cien); **TERCERO**: Que, entonces, la mera alegación a la violación a la tutela jurisdiccional efectiva, al principio de legalidad, a la no resolución del conflicto de intereses, a no lograr la paz social en justicia, y a la no aplicación de otros principios del derecho procesal, no pueden dar lugar a que una sentencia se anule. Ello ha ocurrido en los de autos, pues sólo se han presentado alegaciones, pero no



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 3048-2009
LIMA NORTE
PAGO DE ARRAS

se ha demostrado el perjuicio, es decir, que sus derechos a nivel procesal fueron conculcados, mas aún si lo que en realidad se advierte de la fundamentación íntegra del recurso de casación, no es tanto buscar un efecto anulatorio, sino un efecto revocatorio, y buscar que la Corte Suprema se pronuncie respecto a las arras confirmatorias en sede de contratos preparatorios; por tanto, la denuncia *in procedendo* debe ser desestimada; **CUARTO:** Que, **analizando la denuncia de interpretación errónea de los artículos 1477 y 1478 del Código Civil**, en la interpretación de una norma jurídica debe atenderse a la finalidad que busca la norma, atender a su aspecto teleológico, siendo que las arras confirmatorias son propias de los contratos definitivos, mas no de los contratos preparatorios; ello en atención a que un contrato preparatorio responde a la situación en donde las partes no quieren o no pueden celebrar aún el contrato definitivo, entonces, lo propio de los contratos preparatorios es la posibilidad de pactar arras de retractación, resultando coherente se les permita pactar el arrepentimiento del contrato preparatorio a través de la entrega de arras de retractación (*Cfr. De la Puente y Lavalle, Manuel. El contrato en general. Tomo III. Segunda edición. Lima: Palestra Editores, año dos mil uno, página trescientos setenta y ocho*). Pero, no resulta viable aplicar arras confirmatorias a contratos preparatorios, por la naturaleza propia de cada uno de ellos; en efecto, en un contrato preparatorio, y de manera específica, en un compromiso de contratar, las partes se obligan en el futuro a celebrar un contrato definitivo, por ello, el compromiso debe contener por lo menos los elementos esenciales del contrato definitivo; si las arras confirmatorias operan ante el cumplimiento o incumplimiento de obligaciones (para que se devuelvan, imputen o se devuelvan dobladas), de qué obligaciones se está hablando en un contrato preparatorio, esto debe ser tomado en cuenta ya que en los de autos, al haberse declarado la improcedencia de la demanda (por la falta de logicidad antes indicada), no se está pronunciando si es que hubo o no incumplimiento de obligaciones, sino va dirigido a poner en evidencia una presentación o exposición inadecuada (ausencia de conexión lógica) entre lo pedido y lo sustentado; por tanto, los artículos 1477 y 1478 del Código Civil no son aplicables a los contratos preparatorios, debiendo entonces desestimarse la denuncia bajo análisis; **QUINTO:** Que, **analizando la denuncia de inaplicación del numeral “A” inciso 24, artículo 2 de la Constitución Política del Estado, y**



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria*

*CASACIÓN 3048-2009
LIMA NORTE
PAGO DE ARRAS*

de los artículos 1354, 1356 y 1361 del Código Civil, si bien las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorias de la voluntad de las partes (salvo que sean imperativas), y que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos; sin embargo, la autorregulación de conductas a través del ejercicio de la autonomía privada debe estar acorde a lo que establece el ordenamiento. En ese sentido, la naturaleza jurídica de las arras confirmatorias y como consecuencia de ello, la posibilidad de aplicarlas a los contratos preparatorios, no está librada al libre arbitrio de las partes, sino que se encuentra disciplinada por el propio ordenamiento jurídico; es éste a través de la norma jurídica que, luego de un desarrollo histórico, social y económico, recoge la esencia de determinada institución jurídica, a la cual se llega a través de la interpretación de la propia norma jurídica y a través de las otras fuentes del derecho. Siendo el contrato una autorregulación de intereses, resulta imposible que las partes puedan preveer todas las circunstancias que pueden presentarse, por ello es que los vacíos de su autorregulación se encuentran disciplinadas de manera supletoria por las previsiones legales; sin embargo, en ese camino de autorregulación, las partes no pueden darle a las instituciones jurídicas una función que el propio ordenamiento no le ha dado; es decir, la autorregulación no puede ir en contra de la naturaleza jurídica de determinada institución jurídica, no se puede emplear un instrumento jurídico para un propósito que le es ajeno. Por lo expuesto, la denuncia de inaplicación de normas sustantivas debe ser desestimada, en atención a los argumentos expuestos; **SEXTO:** Que, atendiendo a todo lo expuesto, se debe advertir que la parte recurrente a lo largo del proceso, ha sostenido que se está ante un contrato preparatorio, y bajo ese supuesto ha buscado se haga efectiva la aplicación de arras confirmatorias (las que son propias de los contratos definitivos); que en sede casatoria no es posible efectuar el análisis del contrato, pues de ello no es posible establecer elementos generales destinados a los fines de la casación, lo que sí es posible ser realizado en las instancias inferiores; una inadecuada presentación de un contrato puede dar lugar a su inadecuada calificación, se entiende por ello que, al haber sido declarada la improcedencia de la demanda, la cuestión de fondo en el caso de autos no ha sido resuelta, es decir, el problema socio-económico que se ha originado entre las partes no ha sido resuelto, por tanto, bajo un análisis crítico del recurso de casación, su



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 3048-2009
LIMA NORTE
PAGO DE ARRAS

fundamentación atiende a haber buscado presentar al acuerdo de las partes como un contrato preparatorio, lo que ha sido así presentado por las partes, recepcionado por los juzgadores y no cuestionado por nadie, y bajo ese ámbito ha sido analizado el recurso de casación, siendo que esta Suprema Corte no puede ir más allá de lo solicitado y expuesto por las partes. Por estas consideraciones, de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil: declararon **INFUNDADO** el recurso de casación de fojas cuatrocientos cincuenta y tres, interpuesto por la demandante Asociación de Comerciantes Unidos Comas número dos, en consecuencia **NO CASARON** la resolución de vista de fojas cuatrocientos veintiocho, su fecha doce de marzo del año dos mil nueve; **CONDENARON** a la recurrente al pago de una multa de una Unidad de Referencia Procesal, así como al pago de las costas y costos; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Asociación de Comerciantes Unidos Comas número dos con Wuander Miguel Alcántara Torre, sobre Pago de Arras; y los devolvieron. Ponente Señor Palomino García, Juez Supremo.-

SS.

TICONA POSTIGO

PALOMINO GARCÍA

MIRANDA MOLINA

SALAS VILLALOBOS

ARANDA RODRÍGUEZ

jgi