



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

**CASACIÓN 3329-2014
LIMA NORTE
OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO**

SUMILLA: *Que la cláusula penal también llamada en la doctrina cláusula convencional, es una estipulación accesoria a un contrato, en cuya virtud se somete en forma anticipada al deudor a la obligación de pagar una multa o a realizar otra prestación en caso de retardo o incumplimiento. Esta sanción es denominada también pena convencional y constituye una prestación determinada, prometida por el deudor al acreedor para el caso del incumplimiento o del retardo en su obligación.*

Lima, once de setiembre
del dos mil quince.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE

LA REPÚBLICA: Vista la causa número tres mil trescientos veintinueve – dos mil catorce, en Audiencia Pública de la fecha; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por Demetrio Antonio Rodríguez Ramírez a fojas doscientos cincuenta y tres, contra la sentencia de vista de fojas doscientos quince, de fecha veinticuatro de marzo de dos mil catorce, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que confirma la sentencia apelada contenida en la Resolución número nueve, de fojas ciento sesenta y seis, emitida el treinta y uno de julio de dos mil trece, la cual declara infundada la demanda interpuesta a fojas cincuenta y cuatro. -----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Que, el recurso de casación fue declarado procedente por resolución de fecha veinticinco de marzo de dos mil quince, de fojas sesenta y dos del cuadernillo



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

**CASACIÓN 3329-2014
LIMA NORTE
OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO**

formado en este Supremo Tribunal, alegando lo siguiente: **A) Infracción normativa del artículo 219 inciso 3 del Código Civil.-** Alega que los Jueces Superiores aplicaron de manera indebida el citado artículo (referente a una causal de Nulidad de Acto Jurídico) el presente proceso que es uno de Obligación de Dar Suma de Dinero, porque en la redacción del considerando 4.3 de la recurrida consideraron que al no tener poder el demandado por parte de la Asociación propietaria del lote matriz para gestionar el saneamiento del inmueble *sub litis*, resulta jurídicamente imposible su independización e inscripción en los Registros Públicos; **B) Infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil.-** Este artículo norma el Principio de Buena Fe Pública Registral; sostiene que en la redacción del considerando 4.2 de la sentencia de vista, los Jueces Superiores consideraron que el poder otorgado por la Asociación al demandado fue el requisito para cumplir con su obligación contractual, pero al renunciar a dicha condición de apoderado y socio, ya no podía cumplir con su compromiso, sin observar la excepción contenida en el párrafo final del citado artículo; **C) Infracción normativa del artículo 1549 del Código Civil.-** Menciona que el *Ad quem* no tomó en cuenta el citado artículo ya que de haberlo hecho se hubiera determinado, con el caudal probatorio aportado, que el demandado tenía la obligación de sanear el inmueble en el sentido de independizarlo e inscribirlo en los Registros Públicos, obligación cuyo incumplimiento está penalizado en el contrato firmado obrante en autos; y **D) Infracción normativa del artículo 1343 del Código Civil.-** Alega que si se hubiese aplicado la citada norma al caso *sub litis*, se hubiera determinado la obligación del demandado al pago de la penalidad pretendida, pues el hecho que renuncie al cargo de apoderado para sanear inmuebles de la Asociación (propietaria del lote matriz), no convierte su obligación en un imposible jurídico, como lo señaló la Sala Superior. -----

CONSIDERANDO: -----



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

**CASACIÓN 3329-2014
LIMA NORTE
OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO**

PRIMERO.- Que, del examen de autos se advierte que mediante escrito de fojas cincuenta y cuatro, subsanado a fojas sesenta y tres, los demandantes Demetrio Antonio Rodríguez Ramírez y Rosario Delgado Chavarría solicitan que los demandados Antonio Ortíz Villano y Dolores Conde Raime de Ortíz cumplan con hacer efectivo el pago ascendente a dieciocho mil quinientos dólares americanos (US\$18,500.00) o su equivalente en moneda nacional ascendente a cincuenta mil cuatrocientos nuevos soles (S/50,400.00) por concepto de pago de la penalidad contenida en la cláusula tercera del Contrato de Transferencia de Posesión del Lote de Terreno, celebrado el siete de julio de dos mil nueve; por incumplimiento del mismo, reservándose el derecho de ampliar la cuantía de mil quinientos dólares americanos (US\$1,500.00) en forma mensual; más el pago de costas y costos del proceso. -----

SEGUNDO.- Que, admitida a trámite mediante Resolución número dos, de fecha veintisiete de enero de dos mil once y notificada la demanda conforme a ley, mediante Resolución número tres, de fecha veintisiete de junio de dos mil once de fojas ciento uno, se tiene por contestada la demanda; por Resolución número cinco, emitida el quince de marzo de dos mil doce, de fojas ciento diecinueve, se fijan como puntos controvertidos: **I)** Determinar si al demandante le asiste el derecho de exigir el pago de la obligación del Contrato de Transferencia de Posesión del Lote de Terreno, de fecha siete de julio de dos mil nueve; y **II)** Determinar si la parte demandada se encuentra en la obligación de cumplir con el pago convenido. -----

TERCERO.- Que, valoradas las pruebas y compulsados los hechos expuestos, mediante sentencia de primera instancia de fecha treinta y uno de julio de dos mil trece, que corre a fojas ciento sesenta y siete, se declara infundada la demanda; basando su decisión en los siguientes fundamentos: **I)** Es de apreciar de los términos del Contrato de Transferencia de Posesión de Lote de Terreno, que no se establece obligación expresa del bien inmueble como han referido los accionantes y cuyo cumplimiento es el sustento para hacer efectiva



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

**CASACIÓN 3329-2014
LIMA NORTE
OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO**

la cláusula penal, sino se verifica que existe de parte de los emplazados una obligación de “sanear” el inmueble e inscribirlo en los Registros Públicos; por lo que es pertinente establecer si la obligación de “sanear” del inmueble lleva implícito una obligación de independizarlo del área mayor establecida, o si ella está referida al saneamiento del área mayor como alega la parte emplazada, en aplicación del artículo 1484 del Código Civil; **II)** Haciendo una interpretación conjunta del acto contractual conforme establece el artículo 168 del Código Civil, se debe tener en cuenta que las partes conocían que el terreno de transferencia formaba parte de un área mayor, es decir, sabían que era un terreno no independizado, por tanto, la cláusula tercera del contrato al hacer referencia a la entrega del inmueble totalmente saneado, es obvio que este acuerdo estaba referido a la independización de terreno materia de transferencia, no siendo lógico pensar que la transferencia se dio por bien determinado (área de terreno) y la obligación de saneamiento sea un área mayor distinto a la compraventa; concluyéndose que dicho saneamiento es el referido al área de cuatrocientos noventa y cinco metros cuadrados (495 m²) transferido y no el área mayor. Por tanto, se tiene que los demandados no han cumplido con la independización del bien transferido, pese a obligarse en la Tercera Cláusula del contrato; y **III)** Asimismo, conforme han manifestado los testigos (fojas ciento veintinueve) el área de mayor extensión de la Asociación no se encontraba con áreas definidas en forma definitiva (periodo 2006-2008), dichos testigos y el co-demandado contaban con poder para regularizar la habilitación urbana de la Asociación, logrando como comisión solo la primera etapa, esto es, con regularizar el perímetro, no continuando al haberse elegido una nueva Junta Directiva, teniendo conocimiento el testigo Pedro Mori Gary que el Expediente de Habilidadación Urbana ha ingresado a la Municipalidad Distrital de Comas para su aprobación, pero tiene dieciocho observaciones, declaración que corrobora que la Asociación viene realizando múltiples trámites y gestiones para regularizar la habilitación urbana del área mayor con el fin de la titulación de los terrenos adquiridos por sus socios, pero al encontrarse aun en trámite de aprobación por parte de la Municipalidad mencionada, impide que



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

**CASACIÓN 3329-2014
LIMA NORTE
OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO**

los socios cuenten con el título de sus adquisiciones, circunstancia que determina la imposibilidad de los demandados a cumplir con la obligación contractual, pues si la propia Asociación como entidad jurídica y propietaria de la extensión mayor no puede titular a sus asociados mientras no culmine el Saneamiento Urbano, menos podrán los demandados independizar el área vendida, menos inscribirlos en los Registros Públicos, si dicha gestión no depende de ellos, salvo adquisición de derechos y acciones en forma porcentual, que no es el caso de autos. -----

CUARTO.- Que, apelada que fuera la sentencia de primera instancia, la Sala Superior mediante sentencia de vista de fecha veinticuatro de marzo de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos quince, confirma la sentencia apelada; considerando lo siguiente: **I)** Si bien es cierto se encuentra acreditado que durante el periodo comprendido entre los años dos mil seis y dos mil ocho, el demandado contaba con poder para iniciar, impulsar y culminar el procedimiento de habilitación urbana de la citada Asociación hasta la independización, titulación y registro individual de cada lote; sin embargo, durante el año dos mil nueve, el demandado ya no tenía dicho poder, más aun si dejó de ser socio de la mencionada Asociación, en mérito de la carta de renuncia, de fecha treinta de setiembre de dos mil nueve (fojas setenta y dos); **II)** Al no encontrarse vigente el poder otorgado por la Asociación, que facultaba al demandado a gestionar el saneamiento del inmueble matriz del bien *sub litis*, resulta jurídicamente imposible (artículo 219 inciso 8 del Código Civil) que el demandado pueda obtener la independización e inscripción en los Registros Públicos del lote transferido, al no tener la condición de apoderado, ni dirigente ni socio de la citada Asociación, más aun si conforme refiere el testigo Pedro Moro Garay (fojas ciento veintinueve) la propietaria del lote matriz se encuentra tramitando la habilitación urbana, existiendo un expediente administrativo ante la Municipalidad Distrital de Comas; y **III)** En todos los casos los demandantes tienen expedito su derecho de solicitar el saneamiento a la Asociación, quien ostenta la propiedad del lote matriz.

QUINTO.- Que, corresponde mencionar de manera preliminar que la función



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

**CASACIÓN 3329-2014
LIMA NORTE
OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO**

nomofiláctica del recurso de casación garantiza que los Tribunales Supremos sean los encargados de salvaguardar el respeto del órgano jurisdiccional al derecho objetivo (respeto a la ley, tanto en su aplicación como en su interpretación) evitando así cualquier tipo de afectación a normas jurídicas materiales y procesales, procurando, conforme menciona el artículo 384 del Código Procesal Civil, la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto. -----

SEXTO.- Que, según se advierte del auto calificadorio de fecha veinticinco de marzo de dos mil quince, este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa de derecho material, por lo que no se realizará una nueva valoración de los medios de prueba, sino que se procederá a dilucidar una cuestión netamente jurídica, centrándonos en primer término en la aplicación del artículo 219 inciso 3 del Código Civil en cuanto a las causales de Nulidad del Acto Jurídico. -----

SÉTIMO.- Que, a fin de dilucidar los fundamentos del recurso de casación respecto del punto **A)** denunciado correspondiente a la infracción material del artículo 219 inciso 3 del Código Civil, preciso tener en cuenta que de conformidad a lo previsto por el artículo 140 del Código Civil el acto o negocio jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas requiriéndose para su validez la concurrencia de determinados elementos, presupuestos y requisitos como agente capaz, objeto física o jurídicamente posible, fin lícito y observancia de la forma prescrita por la ley bajo sanción de nulidad o dicho de otra manera los actos o negocios jurídicos son supuestos de hecho conformados por una o más manifestaciones de voluntad emitidas por los sujetos con el propósito de alcanzar un resultado práctico el cual tutelado por el ordenamiento legal se convierte en un resultado jurídico que consistirá en crear, modificar, regular o extinguir relaciones jurídicas estando conformada en general la estructura del negocio jurídico de la siguiente manera: **a) Los elementos** que son los componentes indispensables para que los sujetos celebren el acto jurídico y que son comunes a todo acto



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3329-2014
LIMA NORTE
OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO

jurídico: la Manifestación de Voluntad y la Causa; **b)** Los **presupuestos** que se definen como los antecedentes o términos de referencia, es decir todo aquello que es necesario para la celebración del acto y son: el Objeto y el Sujeto; y, **c)** **Los requisitos** que son todas aquellas condiciones que deben cumplir tanto los elementos como los presupuestos para que el acto jurídico se considere formado válidamente y por tanto pueda producir efectos jurídicos los cuales vienen a ser: la Capacidad, la Licitud, la Posibilidad Física y Jurídica del Objeto, la determinación de especie y cantidad y además que la voluntad haya estado sometida a un proceso normal de formación sin vicios de tal modo que la ausencia de alguno de los elementos estructurales del acto o negocio jurídico acorde a lo previsto por los artículos 219 y 221 del Código Civil acarrea la invalidez del mismo por nulidad o anulabilidad. -----

OCTAVO.- Que, así fluye que, en esencia, lo que el demandante pretende - Derecho de Acción- concepto superado por la de Pretensión Procesal -*petitum* y *causa petendi*- es que el órgano jurisdiccional ordene el pago ascendente a la suma de dieciocho mil quinientos dólares americanos (U\$18,500.00) o su equivalente en moneda nacional ascendente a la suma de cincuenta mil cuatrocientos soles (S/50,400.00), por concepto de penalidad contenida en la cláusula tercera del Contrato de Transferencia de Posesión de Lote de Terreno celebrado el siete de julio de dos mil nueve, por incumplimiento del mismo; reservándose el derecho de ampliar la cuantía de mil quinientos dólares americanos (U\$1,500.00) en forma mensual. De esta manera el *A quo* ha tramitado y circunscrito la causa y la actividad probatoria bajo las reglas del proceso de obligación de dar suma de dinero en la vía del proceso abreviado conforme a lo dispuesto por el artículo 486 inciso 7 del Código Procesal Civil, por lo que la decisión final de las instancias de mérito se centró en determinar si al demandante le asiste el derecho de exigir el pago de la obligación del Contrato de Transferencia de Posesión del Lote de Terreno, de fecha siete de julio de dos mil nueve y si los demandados se encuentran en la obligación de cumplir con el pago convenido, habiéndose concluido que el incumplimiento de la prestación por parte de los emplazados se originaron por causas ajenas a su



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

**CASACIÓN 3329-2014
LIMA NORTE
OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO**

voluntad; en consecuencia, de ningún modo se han analizado para resolver el caso concreto las causales de nulidad de acto jurídico-ineficacia estructural e ineficacia funcional-, por cuanto no se ha aplicado, analizado e interpretado al caso concreto las denominadas nulidades textuales las cuales aparecen en los siete primeros incisos del artículo 219 del Código Civil, ni mucho menos se ha aplicado la causal de nulidad virtual o tácita, que se origina cuando los celebrantes del acto jurídico contravienen a una norma imperativa que tutela el orden público y a las buenas costumbres conforme al inciso 8 del mismo cuerpo de leyes; por lo que la infracción normativa denunciada no puede prosperar. -----

NOVENO.- Que, respecto a la infracción material denunciada en el punto **B)** respecto de la infracción del artículo 2014 del Código Civil, debe tenerse en cuenta que de acuerdo a la Exposición de Motivos Oficial del Libro IX del Código Civil (en adelante "*La Exposición de Motivos*"), este principio constituye en todo sistema registral "*la médula central de su estructura y la expresión más clara de los alcances de la protección que el Registro brinda al tráfico patrimonial*". Se parte de un supuesto de "*conexión lineal*" de relaciones jurídicas, tales como transferencias que se realizan y se inscriben en el Registro de manera sucesiva, donde el tercero adquirente resultará protegido por la confianza que deposita en la publicidad registral y el cumplimiento de determinados requisitos frente a supuestos patológicos extra registrales que pudieran perjudicarle por el efecto de arrastre de las nulidades. -----

DÉCIMO.- Que, en efecto, en el caso *sub judice*, las instancias de mérito han concluido que si bien es cierto se encuentra acreditado que durante el período comprendido entre los años dos mil seis al dos mil ocho, el demandado Antonio Ortiz Villano contaba con poder especial inscrito en los Registros de Personas Jurídicas para iniciar, impulsar y culminar el procedimiento de habilitación urbana de la Asociación de Compradores de Terrenos del Fundo Chacra Cerro hasta la independización, titulación y registro individual de cada lote; cierto es también que, durante el año dos mil nueve el referido demandado ya no



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

**CASACIÓN 3329-2014
LIMA NORTE
OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO**

contaba con poder vigente e inscrito en los Registros Públicos; por lo que se concluye con meridiana certeza que el emplazado no contaba *persé* con facultades especiales para realizar actos, gestiones y trámites administrativos en nombre de su representada; máxime si dejó de ser socio de la mencionada Asociación en mérito de la carta de renuncia, de fecha treinta de setiembre de dos mil nueve (fojas setenta y dos). Por tanto, al no encontrarse vigente el poder otorgado por la Asociación que facultaba al demandado a gestionar el saneamiento del inmueble matriz del bien *sub litis*, resulta el cumplimiento de su prestación un imposible jurídico, al no poder obtener la independización e inscripción en los Registros Públicos el lote de terreno transferido a los demandantes, por cuanto conforme se ha mencionado el emplazado no tiene la condición de apoderado, dirigente ni socio de la citada Asociación; aunado al hecho si conforme refiere el testigo Pedro Moro Garay (fojas ciento veintinueve) la propietaria del lote matriz se encuentra tramitando la habilitación urbana, existiendo un expediente administrativo ante la Municipalidad Distrital de Comas; de manera que, dicha infracción material denunciada deviene en infundada. -----

DÉCIMO PRIMERO.- Que, respecto a lo sostenido en el punto **C)** referido a que el demandado tenía la obligación de sanear el inmueble en el sentido de independizarlo e inscribirlo en los Registros Públicos y cuyo incumplimiento está penalizado en el contrato firmado obrante en autos, resulta evidente que dicha alegación no puede prosperar en atención que revisada la cláusula tercera del contrato de compraventa debe entenderse que la misma versa sobre una clausula penal conforme lo prescribe el artículo 1341 del Código Civil y del análisis de dicha cláusula se determina que si bien es cierto se constituyó un acuerdo donde se estableció que en caso de incumplimiento de la prestación debida la parte infractora quedaría obligada al pago de una penalidad del treinta por ciento (30%) por mes incumplido respecto a la tercera letra a favor de los adquirientes; no debemos perder de vista que los demandados al no tener representación de la Asociación ante la autoridad Municipal no podrían intervenir en los trámites de habilitación urbana que le son



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

**CASACIÓN 3329-2014
LIMA NORTE
OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO**

propias a los actuales representantes de la referida persona jurídica; por lo que dicha situación determina la imposibilidad de cumplir con la obligación de saneamiento y registro del área transferida a favor de los demandantes; de manera que el incumplimiento resulta ser ajeno a la voluntad de los vendedores -los hoy codemandados- en consecuencia, los demandantes no pueden exigir el pago de la penalidad pactada por lo que igualmente la denuncia propuesta por el recurrente deviene en infundada. -----

DÉCIMO SEGUNDO.- Que, por último, en relación a lo expuesto por el recurrente en el punto **D)** se debe señalar que la cláusula penal presenta un pacto relativo a la carga de la prueba del daño. En virtud de este pacto, el acreedor podrá exigir el cumplimiento de la cláusula penal sin necesidad de probar la existencia del daño, ni su cuantía. Esta norma constituye una excepción al artículo 1331 del Código Civil, el cual establece que *“la prueba de los daños y perjuicios y de su cuantía también corresponde al perjudicado por la inejecución de la obligación, o por su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso”*. Esta función encuentra sustento en que al haberse efectuado una valuación convencional -y anticipada- de los eventuales daños y perjuicios que podría ocasionar el incumplimiento de la obligación o su cumplimiento irregular, tal convención tiene por efecto suprimir el debate judicial o arbitral acerca de la existencia y cuantía del agravio. Como se puede apreciar, las instancias de mérito han concluido que la parte demandante no puede exigir el pago de la penalidad pactada por cuanto conforme ha quedado establecido por las sentencias de mérito el incumplimiento de la tercera cláusula del Contrato de Transferencia de la Posesión de Lote de Terreno de fecha siete de julio de dos mil nueve, no obedece a hechos imputados a los transferentes, sino que por el contrario el incumplimiento se debe a causas ajenas a la voluntad de los mismos. Por tanto, en el caso *sub judice* no se ha postulado ni discutido la necesidad de probar la existencia del daño, simplemente, las instancias de mérito han motivado y concluido -*Staredecisis*- que el incumplimiento del acuerdo pactado en la cláusula penal fue debido a actos involuntarios por parte de los co-demandados; en consecuencia, los demandantes no pueden ejecutar



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

**CASACIÓN 3329-2014
LIMA NORTE
OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO**

el pago de la penalidad pactada; de manera que la causal de infracción material denunciada deviene en **infundada**. -----

DECISIÓN: -----

Por estas consideraciones y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Demetrio Antonio Rodríguez Ramírez a fojas doscientos cincuenta y tres; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas doscientos quince, de fecha veinticuatro de marzo de dos mil catorce, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Demetrio Antonio Rodríguez Ramírez y otra contra Antonio Ortíz Villano y otra, sobre Obligación de Dar Suma de Dinero; y *los devolvieron*. Ponente Señor Mendoza Ramírez, Juez Supremo.-
S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

HUAMANÍ LLAMAS

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA