



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

**CASACIÓN 686-2015
LIMA
OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO**

SUMILLA: *Que la relevancia e implicancia de la obligación dineraria demandada en el presente caso no han sido analizadas de manera suficiente por la sala de mérito, a la luz de las pruebas aportadas y los hechos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución, incurriéndose en afectación al debido proceso del principio de motivación previstos en el artículo 50 inciso 6 del Código Procesal Civil, concordante con lo dispuesto en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú.*

Lima, veintiocho de diciembre
de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

DE LA REPÚBLICA: Vista la presente causa número seiscientos ochenta y seis – dos mil quince, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Isidro a fojas ciento ochenta y siete, contra la sentencia de vista de fojas ciento setenta y seis, de fecha once de noviembre de dos mil catorce, expedida por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la sentencia apelada de fojas ciento doce, de fecha veinte de enero de dos mil catorce, que declara infundada la demanda y reformándola declara fundada la misma; en los seguidos por la Asociación de Comerciantes del Centro Histórico de la Av. Grau contra la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Isidro, sobre obligación de dar suma de dinero. -----

CAUSALES Y FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Que, el recurso de casación fue declarado procedente por resolución de fecha treinta de junio de dos mil quince, que corre a fojas cincuenta y cinco del cuadernillo formado en este Supremo Tribunal, por la causal prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil, por la que se denuncia la infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú y los artículos 1477, 1478 y 1361 del Código Civil y la aplicación indebida de los artículos 1267 y 1273 de dicho cuerpo legal. -----



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

**CASACIÓN 686-2015
LIMA
OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO**

CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Que, del examen de los autos se advierte que a fojas cuarenta y tres, la Asociación de Comerciantes del Centro Histórico de la Av. Grau interpone demanda de obligación de dar suma de dinero, solicitando que la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Isidro, cumpla con devolver la suma de doscientos sesenta y nueve mil quinientos soles (S/269,500.00) por concepto de adelanto de arras confirmatorias. Sostiene haber celebrado con la demandada en fecha veintidós de febrero de dos mil doce, un contrato de adelanto de arras confirmatorias sobre el inmueble ubicado frente a la avenida Grau y la antigua Carretera Chorrillos, del distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, con un área de cuatro mil seiscientos cincuenta y uno punto sesenta metros cuadrados (4,651.60 m²), habiendo efectuado una entrega de doscientos sesenta y nueve mil quinientos soles (S/269.500.00) como adelanto de tres millones setecientos setenta y nueve mil quinientos noventa y siete soles con treinta y seis céntimos (S/3´779, 597.36), que era la suma que tenían que entregar por concepto de arras; agrega que para el cumplimiento de las arras confirmatorias, remitieron sendas cartas notariales a la demandada tratando de llegar a un acuerdo para la celebración del contrato al no encontrarse estipulado los intereses que tendría que cobrar la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Isidro por el préstamo que iba a efectuar en el contrato definitivo de compraventa, además que el referido inmueble no se encontraba zonificado para la construcción de un local ni centro comercial, situación que no les fue informado por la Cooperativa demandada, motivo por el cual no pudieron reunir el dinero para cumplir con las arras confirmatorias dado que sus asociados se enteraron de la imposibilidad de construir un Centro Comercial. -----

SEGUNDO.- Que, admitida a trámite la demanda, la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Isidro se apersona al proceso y mediante escrito de fojas sesenta y seis, contesta la demanda señalando sustancialmente haber suscrito con la demandante no un contrato preparatorio sino un contrato de arras confirmatorias según se desprende de las cláusulas contractuales de contrato



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

**CASACIÓN 686-2015
LIMA
OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO**

de fecha veintidós de febrero de dos mil doce, en ese sentido, añade que las arras entregadas por la Asociación demandante deben quedar en su poder al no haber cumplido la demandante con la obligación asumida. -----

TERCERO.- Que, valoradas las pruebas y compulsados los hechos expuestos por las partes, por sentencia de primera instancia de fecha veinte de enero de dos mil catorce, se declara infundada la demanda sobre obligación de dar suma de dinero al haberse establecido que las partes no estaban celebrando un contrato definitivo de compraventa sino que se había acordado aspectos de un futuro contrato de compraventa, en ese sentido, al ser el contrato preparatorio un contrato propiamente dicho, resulta perfectamente válido que en ella se integren cláusulas penales o pactos sobre arras, además, de las cláusulas contractuales y de las cartas notariales remitidas por la demandante permiten apreciar que la Asociación demandante se comprometió a celebrar el contrato definitivo a los cuatro meses de suscrito el contrato preparatorio, obligándose asimismo a pagar la suma de tres millones quinientos diez mil noventa y siete soles con treinta y seis céntimos (S/3'510,097.36) que era el saldo del monto de las arras pactadas, lo que en efecto no aparece que la demandante hubiese cumplido; de otro lado, el hecho que las condiciones del futuro crédito hipotecario que otorgaría la demandada no han sido consignadas en el contrato, no puede justificar el incumplimiento en el pago del total de las arras, ni puede tornar en inválido dicho acuerdo, pues tratándose de un contrato preparatorio de compraventa resulta suficiente pactar el bien y el precio de éste. -----

CUARTO.- Que, apelada la resolución de primera instancia, la Sala Superior mediante sentencia de vista de fecha once de noviembre de dos mil catorce, revoca la sentencia apelada y reformándola declara fundada la demanda, habiendo establecido de las cláusulas contractuales del documento de fecha veintidós de febrero de dos mil doce, la existencia de un contrato preparatorio, encontrándose por tanto las partes obligadas a celebrar en el futuro un contrato de compraventa definitivo, no resultando además posible establecer ni ejecutar arras confirmatorias en un contrato preparatorio, toda vez que ello solo es



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

**CASACIÓN 686-2015
LIMA
OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO**

posible de establecer en un contrato definitivo que en el caso de autos nunca existió; por consiguiente, estando a que las partes celebraron un contrato preparatorio de compraventa con arras confirmatorias, cuando según la naturaleza de este tipo de contratos no correspondía, obliga a la Cooperativa demandada a restituir el monto de doscientos sesenta y nueve mil quinientos soles (S/269,500.00) por concepto de adelanto de pago por el contrato de compraventa que celebrarían las partes. -----

QUINTO.- Que, debe quedar sentado en línea de principio que en el presente caso la Asociación de Comerciantes del Centro Histórico de la Av. Grau ha interpuesto demanda de obligación de dar suma de dinero con la finalidad que la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Isidro cumpla con devolverle la suma de doscientos sesenta y nueve mil quinientos soles (S/269,500.00), que por concepto de adelanto de arras confirmatorias entregara a la Cooperativa demandada al suscribir el denominado contrato de arras confirmatorias de fecha veintidós de febrero de dos mil doce. -----

SEXTO.- Que, revisados los autos se aprecia igualmente que la Sala Superior ha declarado fundada la demanda sobre la base fáctica de establecer que el contrato de fecha veintidós de febrero de dos mil doce, suscrito entre las partes, resulta ser en realidad un contrato preparatorio de compraventa; en consecuencia, al no resultar posible establecer ni ejecutar las arras confirmatorias en un contrato preparatorio, dada la naturaleza de esta clase de contratos, la demandada se encontraba constreñida a restituir el monto de doscientos sesenta y nueve mil quinientos soles (S/269,500.00) que por concepto de adelanto de pago había entregado a la Cooperativa demandada. --

SÉTIMO.- Que, no obstante lo expuesto, si bien la Sala Superior ha ponderado los términos del contrato de arras confirmatorias suscrito entre las partes para llegar a la conclusión arriba señalada, se torna igualmente necesaria que el *Ad quem* analice detenidamente las cartas notariales ofrecidas por la demandante en el proceso, obrantes de fojas cinco a veintidós, a fin de establecer de manera fehaciente la real voluntad de las partes al momento de suscribir el contrato de fecha veintidós de febrero de dos mil doce, esto es, determinar si



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

**CASACIÓN 686-2015
LIMA
OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO**

en realidad la intención de las partes involucradas fue suscribir un contrato de arras confirmatorias o un contrato preparatorio, así como establecer si el incumplimiento de la contraprestación oportuna resulta imputable a la Asociación demandante o en su caso a la Cooperativa demandada. -----

OCTAVO.- Que, de igual modo, resulta de necesidad sustancial analizar en detalle si en este particular caso se llegó o no a establecer la existencia de alguna causal de resolución de contrato por incumplimiento en la prestación de algunas de las partes en conflicto, ello por cuanto, según los términos de la carta notarial remitida en fecha veinticinco de junio de dos mil doce, por la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Isidro a la Asociación de Comerciantes del Centro Histórico de la Av. Grau, el contrato habría quedado sin efecto por aplicación de los artículos 1477 y 1478 del Código Civil, lo que permitió finalmente que la Cooperativa demandada conservara la suma que le fuera entregada en calidad de pago inicial por la Asociación demandante y que hoy es objeto de la presente demanda. -----

NOVENO.- Que, en ese mismo contexto, en atención a que los medios probatorios deben ser valorados por el Juez de manera conjunta, utilizando su apreciación razonada, la Sala Superior debe determinar si resulta válida la afirmación de la Asociación demandante en el sentido que la falta de cumplimiento en la prestación se debió a que la Cooperativa demandada no habría cumplido con establecer en el contrato si los recursos provenientes del crédito hipotecario se encontraban afectos a algún tipo de interés o algún plazo para su cancelación. -----

DÉCIMO.- Que, en el sentido precedentemente descrito, estando a que los alcances de la obligación dineraria demandada en el presente caso no han sido analizadas de manera detenida y adecuada por la sala de mérito a fin de viabilizar la procedencia o no del presente proceso a la luz de los hechos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución, se incurre en afectación al debido proceso del principio de motivación previstos en el artículo 50 inciso 6 del Código Procesal Civil, concordante con lo dispuesto en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, por lo que



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

**CASACIÓN 686-2015
LIMA
OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO**

corresponde a la Sala Superior emitir el pronunciamiento respectivo, apoyándose de ser el caso en los mecanismos legales a su alcance o medios probatorios pertinentes a fin de dilucidar convenientemente la presente controversia. -----

DECISIÓN: -----

Habiéndose configurado la causal prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil por infracción normativa de una norma de derecho procesal y estando a lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 396 del Código precitado, modificado por la Ley número 29364, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Isidro a fojas ciento ochenta y siete; por consiguiente, **CASARON** la resolución impugnada; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fojas ciento setenta y seis, de fecha once de noviembre de dos mil catorce, expedida por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; careciendo de objeto emitir pronunciamiento sobre la causal por infracción normativa material declarada procedente; **ORDENARON** el reenvío de los autos a la Sala Superior de origen a efectos de que expida una nueva sentencia con arreglo a ley; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Asociación de Comerciantes del Centro Histórico de la Av. Grau contra la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Isidro, 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