



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA**  
**Tercera Sala Civil**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 740-2013-0**

**RESOLUCIÓN N° 09**

Lima, diecisiete de octubre  
de dos mil diecisiete

**I. VISTOS;** interviniendo como Ponente el señor  
**Abanto Torres;** y

**II. CONSIDERANDO:**

**Materia del recurso de apelación**

**PRIMERO:** Es materia de apelación la **SENTENCIA** contenida en la Resolución N° 8 de fecha 20 de enero del 2014<sup>1</sup> que declara **INFUNDADA** todos sus extremos de la demanda interpuesta por la Asociación de Comerciantes Centro Histórico de la Avenida Grau.

**Objeto del recurso de apelación**

**SEGUNDO:** Conforme al artículo 364° del Código Procesal Civil, *“el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravo, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente”*.

De igual forma dentro del marco de la garantía constitucional referida a la observancia del debido proceso, es necesario que al absolverse el grado no sólo se reexamine la resolución apelada, sino también se cautele la pureza del procedimiento, teniendo en consideración que las disposiciones contenidas en la ley procesal son de carácter imperativo conforme a lo dispuesto en el artículo IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

**Agravios de la apelante**

**TERCERO:** La demandante Asociación de Comerciantes Centro Histórico de la Avenida Grau interpone apelación contra la Sentencia expresando como agravios que:

- a) el Juzgador en el cuarto considerando de la recurrida ha comprendido erróneamente los fundamentos de su demanda.
- b) relativo al quinto considerando, se debe tener en cuenta que para que existan arras en un contrato preparatorio tuvo que establecerse una cláusula en la que se afirme que el monto que se abonó por S/. 269,500.00 era por dicho concepto, en

---

<sup>1</sup> Ver pp. 112.



todo caso, lo único que se acordó fue que terminado de pagar la suma de S/.3'779,597.36 ello asumiría la calidad de arras del contrato definitivo de compraventa.

c) respecto al sexto considerando, indica que en la cláusula tercera del contrato preparatorio la Asociación recurrente se compromete que a los 04 meses de suscrito dicho contrato abonaría la suma de S/. 3'510,097.36 para que se constituya un contrato preparatorio y así posteriormente celebrar un contrato de compraventa, compromiso que no se consumó porque no se estipularon los intereses y por que el inmueble del futuro contrato no estaba zonificado para la construcción de un local o centro comercial y solamente estaba habilitado para la construcción de casas y viviendas.

d) resulta imposible que sus asociados cumplan con el compromiso de abonar el monto restante de S/.3'510,097.36 (el cual tomaría en calidad de arras posteriormente) si es que la demandada les está vendiendo un local que no les sirve para ejercer sus actividades como comerciantes.

e) en relación al séptimo considerando se debe tener en cuenta que para el cumplimiento del contrato preparatorio de arras estaba condicionado que se construya un Centro Comercial, que no es permitido por que la zonificación no le permite.

f) en el octavo considerando se aplica indebidamente el artículo 1478° del Código Civil porque considera que la cantidad abonada de S/. 269,500.00 nuevos soles es por concepto de arras confirmatorias cuando esa cantidad se entregó como seña adelanto para celebrar recién las arras confirmatorias después de cuatro meses entregando la suma de S/.3'510,097.36 y posteriormente celebrara un nuevo contrato definitivo de compraventa por la suma de de S/. 35'100, 973.00<sup>2</sup>.

### **Consideraciones de la Sala**

**CUARTO:** Absolviendo de manera conjunta los agravios, de la ejecutoria suprema de fecha 28 de diciembre de 2015<sup>3</sup>, puede verse que el Supremo Tribunal ha fijado diversos lineamientos para dictar una nueva sentencia de vista:

- Para ello debe analizarse las cartas notariales<sup>4</sup> para establecer de manera fehaciente la real voluntad de las partes al momento de suscribir el contrato de fecha 22 de febrero de 2012, esto es, determinar si 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 demandante o en su caso a la demandada (considerando séptimo).

---

<sup>2</sup> Ver pp. 124.

<sup>3</sup> Ver pp. 218-223.

<sup>4</sup> Ver pp. 5-22.



- 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 25 de junio de 2012, por la demandada a la demandante, el contrato habría quedado sin efecto por aplicación de los artículos 1477 y 1478 del Código Civil, lo que permitió que la demandada conservara la suma que le fuera entregada en calidad de pago inicial por la demandante y que hoy es objeto de la demanda (considerando octavo).

- En atención a que los medios probatorios deben ser valorados por el Juez de manera conjunta, utilizando su apreciación razonada, debe determinarse si resulta válida la afirmación de la demandante en el sentido que la falta de cumplimiento en la prestación se debió a que la 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.

**QUINTO:** Del escrito de demanda se aprecia que la pretensión de la demandante consiste en que la demandada cumpla con pagarle (o devolverle) la suma de S/.269,500.00 (DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS y 00/100 NUEVOS SOLES) por concepto de adelanto de arras confirmatorias, más intereses, costos y costas del proceso<sup>5</sup>.

**SEXTO:** De la revisión del expediente, fluyen los siguientes hechos probados:

**6.1.-** Con fecha 22 de febrero de 2012 las partes celebraron un contrato denominado "contrato de arras confirmatorias"<sup>6</sup>.

**6.2.-** Por carta de fecha 24 de mayo de 2012, la demandante solicita a la demandada una ampliación del plazo de 60 días para seguir negociando y reunir el dinero al que se han comprometido, atendiendo a la competencia que se ha presentado al frente del inmueble<sup>7</sup>.

**6.3.-** Por carta de fecha 28 de mayo de 2012 la demandada respondió a la demandante solicitándole 1. Entrega de la lista completa de asociados que van a intervenir en la operación. 2 Entrega de todos los expedientes completos, para que sean oportunamente evaluados. 3 Un arras adicional de S/. 1'000,000.00. Los dos

---

<sup>5</sup> Ver pp. 43.

<sup>6</sup> Ver fotocopia legalizada notarialmente pp. 2-4.

<sup>7</sup> Ver fotocopia legalizada notarialmente pp. 5-6 y 7-8.



primeros puntos en un plazo de dos semanas y el tercer punto en un plazo que se estimaría de acuerdo a las circunstancias<sup>8</sup>.

**6.4.-** Por carta notarial de fecha 21 de junio de 2012 la demandante informa a la demandada que sus asociados no se han inscrito en su totalidad para la compra del inmueble porque en el contrato no se ha indicado el monto de los intereses del crédito hipotecario, ni el plazo para su cancelación, y solicitando la devolución de la suma entregada en parte de arras confirmatorias<sup>9</sup>.

**6.5.-** Por carta notarial de fecha 25 de junio de 2012, la demandada responde a la demandante que habiendo incumplido la Asociación con el pago de S/. 3'510,097.36 y con la firma de la minuta de compra venta en la fecha pactada y en aplicación de los artículos 1477 y 1478 del Código Civil, el contrato queda sin efecto y ejercen el derecho de conservar la suma que les fuera entregada en calidad de pago inicial por concepto de arras<sup>10</sup>.

**6.6.-** Por carta notarial de fecha 4 de julio de 2012, la demandante señala a la demandada que al verse imposibilitada de pagar el íntegro de las arras por la incomprensión de la demandada, solicitan la devolución de la suma entregada como parte para las arras confirmatorias en un plazo máximo de quince días<sup>11</sup>.

**6.7.-** Por carta notarial de fecha 10 de julio de 2012, la demandada responde a la demandante que su posición es absolutamente equivocada conforme lo explicaron en su comunicación de fecha 22 de junio de 2012 y que su requerimiento es improcedente.

**SÉTIMO:** Siguiendo los lineamientos del Supremo Tribunal, debemos establecer si las partes pactaron un contrato de arras confirmatorias o un contrato preparatorio.

**7.1.-** Del contrato de fecha 22 de febrero de 2012, puede verse que las partes pactaron:

**- "SEGUNDA.- LA COOPERATIVA Y LA ASOCIACIÓN HAN ACORDADO CELEBRAR UN CONTRATO DE COMPRAVENTA RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE REFERIDO EN LA CLÁUSULA PRECEDENTE<sup>12</sup>, POR LO QUE MEDIANTE EL PRESENTE DOCUMENTO CONFIRMAR EL CITADO ACUERDO Y POR TANTO LA ASOCIACIÓN HACE ENTREGA A**

<sup>8</sup> Ver fotocopia legalizada notarialmente pp. 9-10.

<sup>9</sup> Ver fotocopia legalizada notarialmente pp. 11-13 y 14-16.

<sup>10</sup> Ver fotocopia legalizada notarialmente pp. 17.

<sup>11</sup> Ver fotocopia legalizada notarialmente pp. 18-19 y 20-21.

<sup>12</sup> En la cláusula primera se describen que los bienes objetos de este contrato son los lotes N° 1,2 ,3 8, 9, 10, 11 y 12 inscrito en la Partida Registral N° 07041990.



LA COOPERATIVA DE LAS SUMAS QUE SE DETALLAN A CONTINUACIÓN:

- **LA SUMA DE S/. 269, 500.00 A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO MEDIANTE LA ENTREGA DE UN CHEQUE DE GERENCIA A LA ORDEN DE LA COOPERATIVA;**

- LA SUMA DE S/.'3'510.097.36 NUEVOS SOLES A LOS CUATRO MESES DE HABERSE SUSCRITO EL PRESENTE CONTRATO, MEDIANTE LA ENTREGA DE UN CHEQUE DE GERENCIA A LA ORDEN DE LA COOPERATIVA.

LOS MONTOS QUE SE CANCELAN (S/.'3'779,597.36 NUEVOS SOLES) **TENDRÁN LA CONDICIÓN DE ARRAS CONFIRMATORIAS**, EN TAL SENTIDO, SERÁN IMPUTADOS AL PRECIO DE COMPRAVENTA MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO".

- **"TERCERA.-** A LA FIRMA DE LA MINUTA DE COMPRAVENTA CORRESPONDIENTE, LA CUAL DEBERÁ SER SUSCRITA EN UN PLAZO NO MAYOR DE CUATRO MESES CONTADOS A PARTIR DE LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO EN EL LOCAL DE LA COOPERATIVA (...), **LA COOPERATIVA IMPUTARÁ LAS ARRAS CONFIRMATORIAS ENTREGADAS AL PRECIO DE COMPRAVENTA DE NO PRESENTARSE LA ASOCIACIÓN A CELEBRAR EL CONTRATO DE COMPRA VENTA EN EL DÍA INDICADO SE ENTENDERÁ QUE LA VOLUNTAD DE ELLA SERÁ NO CELEBRAR LA COMPRAVENTA Y POR TANTO LAS ARRAS QUEDARÁN EN PODER Y/O A FAVOR DE LA COOPERATIVA**".

- **"CUARTA.-** PARA EFECTOS DE LA CELEBRACIÓN DE LA MINUTA DE COMPRAVENTA CORRESPONDIENTE LAS PARTES ESTABLECEN LO SIGUIENTE:

1) EL PRECIO DE COMPRAVENTA ES DE S/.'35'100,597.973.60, EL MISMO QUE SERÁ CANCELADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

- **IMPUTANDO EL MONTO (S/.'3'779,597.35) DE LAS ARRAS CONFIRMATORIAS ENTREGADAS MEDIANTE EL PRESENTE DOCUMENTO EN CALIDAD DE CUOTA INICIAL DE LA COMPRAVENTA Y (...).**

5) SOBRE EL INMUEBLE RESPECTO DEL CUAL SE CELEBRA EL PRESENTE CONTRATO DE ARRAS Y LA FUTURA COMPRAVENTA NO DEBERÁ PESAR GRAVAMEN NI MEDIDA JUDICIAL QUE LIMITEN DE MODO ALGUNO EL DERECHO DE LIBRE DISPOSICIÓN DE LA COOPERATIVA COMO EN EFECTO SUCEDE EN EL MOMENTO DE CELEBRACIÓN DEL PRESENTE **CONTRATO DE ARRAS**".



**- "QUINTA.- SE ESTABLECE QUE LAS ARRAS MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO TIENEN CARÁCTER DE CONFIRMATORIAS, DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1477° Y 1478° DEL CÓDIGO CIVIL".**

Amén de la denominación del contrato "contrato de arras confirmatorias", las partes dejaron claro que pactaron la entrega de arras confirmatorias en cuatro de sus cinco cláusulas.

**7.2.-** Asimismo, la propia demandante reconoce expresamente en las tres cartas notariales remitidas a la demandada que celebró un contrato de arras confirmatorias<sup>13</sup>.

**7.3.-** Siendo así, está probado que las partes celebraron un contrato de arras confirmatorias. Conforme al artículo 1477 del Código Civil **"La entrega de arras confirmatorias importa la conclusión del contrato. En caso de cumplimiento, quien recibió las arras las devolverá o las imputará sobre su crédito, según la naturaleza de la prestación"**.

**7.4.-** El hecho que en la cláusula cuarta del contrato se haya pactado ciertas estipulaciones para la formalización del contrato de compraventa (tales como el precio y forma de pago, fecha de entrega del inmueble, autorización de instalación de caseta de información para los socios de la compradora, pago de alcabala, gastos notariales y registrales y no existencia de gravámenes y medidas judiciales que impidan la libre disposición del inmueble) no quiere decir que nos encontremos frente a un contrato preparatorio como ahora sostiene equivocadamente la demandante en su escrito de demanda, cambiando su versión inicial que fluye del contrato y sus propias cartas notariales.

**OCTAVO:** Siguiendo con los lineamientos del Supremo Tribunal, debe establecerse cuál de las partes incurrió en incumplimiento de su contraprestación.

**8.1.-** La demandante alega que la demandada no había 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. Sin embargo, de lectura de la cláusula cuarta se advierte lo siguiente:

**- "CUARTA.- PARA EFECTOS DE LA CELEBRACIÓN DE LA MINUTA DE COMPRAVENTA CORRESPONDIENTE LAS PARTES ESTABLECEN LO SIGUIENTE:**

**1) EL PRECIO DE COMPRAVENTA ES DE S/.35'100,597.973.60, EL MISMO QUE SERÁ CANCELADO DE LA SIGUIENTE MANERA:**

<sup>13</sup> Ver pp. 5-6 y 7-8; 11-13 y 14-17, 18-19 y 20-21



(...)

- PAGANDO LA SUMA DE S/. 31'321,376.24, CON RECURSOS PROVENIENTES DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO QUE OTORGARA LA COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO SAN ISIDRO, PARA ESTE EFECTO EL DESEMBOLSO QUE EFECTÚE LA COOPERATIVA A FAVOR DE LA ASOCIACIÓN, SE REALIZARÁ A TRAVÉS DE MEDIOS DE PAGO DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 5° DE LA LEY 28194. DICHO DESEMBOLSO SE REALIZARÁ EN EL ACTO DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA QUE LA PRESENTE MINUTA ORIGINE.

(...)"

De dicho pacto se advierte que la demandante tenía que gestionar un crédito hipotecario ante la demandada, acto jurídico distinto al contrato materia del presente proceso en el cual se pactaría la tasa de interés y el plazo para la cancelación del referido crédito. Siendo así, no se advierte incumplimiento alguno imputable a la parte demandada.

**8.2.-** De la cláusula segunda del contrato se advierte que:

"SEGUNDA.- LA COOPERATIVA Y LA ASOCIACIÓN HAN ACORDADO CELEBRAR UN CONTRATO DE COMPRAVENTA RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE REFERIDO EN LA CLÁUSULA PRECEDENTE<sup>14</sup>, POR LO QUE MEDIANTE EL PRESENTE DOCUMENTO CONFIRMAR EL CITADO ACUERDO Y POR TANTO LA ASOCIACIÓN HACE ENTREGA A LA COOPERATIVA DE LAS SUMAS QUE SE DETALLAN A CONTINUACIÓN:

(...)

- LA SUMA DE S/.3'510.097.36 NUEVOS SOLES A LOS CUATRO MESES DE HABERSE SUSCRITO EL PRESENTE CONTRATO, MEDIANTE LA ENTREGA DE UN CHEQUE DE GERENCIA A LA ORDEN DE LA COOPERATIVA.

(...)"

Conforme a lo pactado en dicha cláusula se advierte que la demandante se obligó a pagar a la demandada la suma de S/.3'510.097.36 en un plazo no mayor de 4 meses, esto es a más tardar el 22 de junio de 2012.

---

<sup>14</sup> En la cláusula primera se describen que los bienes objetos de este contrato son los lotes N° 1,2 ,3 8, 9, 10, 11 y 12 inscrito en la Partida Registral N° 07041990.



En este contexto, por carta notarial de fecha 24 de mayo de 2012 la demandante pide una ampliación de plazo por 60 días<sup>15</sup>, y frente a la respuesta de la demandada, por carta notarial de fecha 21 de junio de 2012, en vísperas de vencerse el plazo pactado aduce que no va a poder cumplir con el pago por deficiencias observadas en el contrato al no establecerse la tasa de interés ni el plazo del crédito hipotecario, solicitando la devolución de las arras entregadas<sup>16</sup>. Siendo así resulta evidente que la demandante no cumplió con su obligación de pago de la suma de S/.3'510.097.36 pactada en la cláusula segunda del contrato.

**8.3.-** De la cláusula tercera del contrato se advierte que las partes pactaron que:

- **"TERCERA.- A LA FIRMA DE LA MINUTA DE COMPRAVENTA CORRESPONDIENTE, LA CUAL DEBERÁ SER SUSCRITA EN UN PLAZO NO MAYOR DE CUATRO MESES CONTADOS A PARTIR DE LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO EN EL LOCAL DE LA COOPERATIVA (...), LA COOPERATIVA IMPUTARÁ LAS ARRAS CONFIRMATORIAS ENTREGADAS AL PRECIO DE COMPRAVENTA DE NO PRESENTARSE LA ASOCIACIÓN A CELEBRAR EL CONTRATO DE COMPRA VENTA EN EL DÍA INDICADO SE ENTENDERÁ QUE LA VOLUNTAD DE ELLA SERÁ NO CELEBRAR LA COMPRAVENTA Y POR TANTO LAS ARRAS QUEDARÁN EN PODER Y/O A FAVOR DE LA COOPERATIVA"**.

En virtud de dicha cláusula la demandante se obligó a suscribir la minuta de compraventa en el plazo no mayor de 4 meses, esto es, al 24 de junio de 2012, obligación que no cumplió, conforme puede verse de las cartas notariales de fechas 24 de mayo del 2012<sup>17</sup>, del 21 de junio del 2012<sup>18</sup> y 04 de julio del 2012<sup>19</sup> remitidas por la demandante a la demandada y de fechas 28 de mayo de 2012<sup>20</sup>, del 25 de junio del 2012<sup>21</sup> y 10 de julio del 2012<sup>22</sup> y lo expresado por ambas partes procesales.

**NOVENO:** Culminando con los lineamientos del Supremo Tribunal, resulta evidente que la demandante incurrió en una causal de resolución por incumplimiento, motivo por el cual la demandada le remitió la carta notarial de fecha 25 de junio de 2012 en la que deja constancia de que habiendo incumplido la Asociación con el pago de S/. 3'510,097.36 y con la firma de la minuta de compra venta en la fecha pactada y en aplicación de los artículos 1477 y 1478 del

<sup>15</sup> Ver pp. 5-6 y 7-8.

<sup>16</sup> Ver pp. 11-13 y 14-16.

<sup>17</sup> Ver pp. 5-6 y 7-8.

<sup>18</sup> Ver pp. 11-13 y 14-16.

<sup>19</sup> Ver pp. 18-19 y 20-21.

<sup>20</sup> Ver pp. 9.

<sup>21</sup> Ver pp. 17.

<sup>22</sup> Ver pp. 22.





Código Civil, el contrato queda sin efecto y ejercen el derecho de conservar la suma que les fuera entregada en calidad de pago inicial por concepto de arras<sup>23</sup>.

En efecto, conforme al artículo 1478 del Código Civil "*Si la parte que hubiese entregado las arras no cumple la obligación por causa imputable a ella, la otra parte puede dejar sin efecto el contrato conservando las arras. Si quien no cumplió es la parte que las ha recibido, la otra puede dejar sin efecto el contrato y exigir el doble de arras*".

Siendo así, resulta claro que la parte demandada tiene derecho a conservar la suma de dinero entregada por la demandante en calidad de arras.

**DÉCIMO:** Por consiguiente, las pretensiones demandadas deben desestimarse por improbadas de conformidad con el artículo 200 del Código Procesal Civil, debiendo la demandante pagar al demandante las costas y costos conforme al artículo 412 del Código Procesal Civil.

**DÉCIMO PRIMERO:** En consecuencia, los agravios de la apelante no resultan atendibles, por lo que debe confirmarse la sentencia apelada.

Por estos fundamentos

### **III. SE RESUELVE:**

**CONFIRMAR** la **SENTENCIA** contenida en la Resolución N° **08** de fecha 20 de enero de 2014, que declara **INFUNDADA** en todos sus extremos de la demanda; con costas y costos del proceso; y los devolvieron.- En los seguidos por la **Asociación de Comerciantes Centro Histórico de la Avenida Grau** contra la **Cooperativa de Ahorros y Crédito San Isidro** sobre **Obligación de Dar Suma de Dinero**.

SS.

**RIVERA QUISPE**

**SOLIS MACEDO**

**ABANTO TORRES**

---

<sup>23</sup> Ver fotocopia legalizada notarialmente pp. 17.

