



Caso Civil: ARRAS CONFIRMATORIAS

I. Descripción de los hechos:

1. El 7 de junio del 2023, mediante minuta de compraventa, con firmas legalizadas ante notario público de Lima, el Sr. Enrique Vásquez Galarza, en adelante el vendedor, celebró un contrato de compraventa, con cláusula de arras confirmatorias, con el Sr. Alonso Cueva Manrique, en adelante el comprador, respecto al inmueble ubicado en la Av. Argentina N° 7623 - 7629, Urbanización Chacaritas, Callao, inscrito en la partida registral N° 9927894 del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao.
2. Mediante el referido contrato de compraventa, el Sr. Vásquez dio en venta al Sr. Cueva el referido inmueble, por el precio de US\$. 350,000.00, acordándose que la firma de la escritura pública de compraventa se otorgaría dentro del plazo máximo de tres meses, contabilizados desde la firma del referido contrato. Plazo que se vencía el 06 de septiembre del 2023.
3. El comprador entregó al vendedor, en calidad de arras confirmatorias, la suma de US\$. 35,000.00, comprometiéndose a cancelar el saldo restante, US\$. 315,000.00, a la firma de la referida escritura pública. Para cumplir con esta obligación, el comprador indicó que estaba gestionando un crédito bancario que aún se encontraba en trámite al momento de la firma del contrato. Ambas partes sabían que la obtención de dicho crédito era un paso crucial para la ejecución del contrato.
4. Vencido el plazo para el otorgamiento de la escritura pública, esta no fue otorgada, por cuanto, el comprador se vio imposibilitado de cancelar el precio; toda vez, que el crédito bancario no le fue concedido, razón por la que el vendedor. El 15 de septiembre del 2023, el vendedor remitió una carta notarial al comprador, informándole que ejecutaba las arras y resolvía el contrato de compraventa, amparándose en el incumplimiento del comprador.

II. Formulación de las pretensiones:

1. El 9 de octubre del 2023, el comprador promovió un procedimiento de conciliación, solicitando la devolución de la suma de US\$. 35,000.00 entregada al comprador en calidad de arras confirmatorias. Efectuada la audiencia, las partes no llegaron a conciliar, por lo que se levantó el acta correspondiente.
2. El 28 de octubre del 2023, el comprador interpuso una demanda de obligación de dar suma de dinero, contra el vendedor, planteando las siguientes pretensiones:

a) Pretensión principal:

Se ordene al vendedor la devolución, al comprador, de la suma de US\$. 35,000.00, entregados en calidad de arras confirmatorias.

b) Primera pretensión accesoria:

Se ordene al vendedor el pago de los intereses legales, devengados y por devengarse, hasta el cumplimiento de la obligación, por parte del vendedor.



c) Segunda pretensión accesorio:

El pago de las costas y costos del proceso.

3. El actor fundamenta su demanda en el hecho que el Artículo 1478 del Código Civil, relativo a las arras penitenciales, dispone que:

“Si la parte que hubiese entregado las arras no cumple por causa imputable a ella, la otra puede dejar sin efecto el contrato conservando las arras...”.

Siendo que, en el presente caso, su incumplimiento se ha derivado de razones ajenas a su voluntad, como es la negativa del banco a otorgarle el crédito con el que iba a cancelar el saldo del precio. Destaca el hecho que el vendedor demandado tenía conocimiento que el precio iba a ser cancelado con el producto de dicho crédito bancario. Consecuentemente, según el actor, el incumplimiento no es por su causa, sino por circunstancias exógenas, ajenas a su dominio y voluntad, por lo que no le sería aplicable el artículo glosado.

III. Principales actos procesales:

1. Mediante Resolución N° 1, se admite a trámite la demanda en la vía de proceso de conocimiento, corriéndose traslado al demandado, concediéndosele el plazo de ley, a fin de que ejerza su derecho a la defensa.
2. El demandado, Enrique Vásquez Galarza, mediante escrito de contestación de demanda, solicita que la demanda sea declarada infundada, bajo el argumento que el demandante, al entregarle el arras, asumió el riesgo por la eventual negativa del banco a otorgarle el crédito con el cual planeaba cancelar el precio del inmueble objeto de la compraventa; más aún, señala que la negativa de un banco a otorgar un crédito es un hecho previsible y que la obligación del demandante era prever esa eventualidad y actuar en consecuencia.

El demandado argumenta que dicha negativa bancaria constituye un evento que debe considerarse previsible en el ámbito de las relaciones comerciales y financieras. En su razonamiento, la denegación de un crédito por parte de una entidad financiera es una contingencia inherente a cualquier solicitud de préstamo, y no puede interpretarse como una causa externa o fortuita que exonere al comprador de sus responsabilidades contractuales. De hecho, sostiene que es responsabilidad del comprador haber previsto este escenario y haber adoptado las precauciones necesarias para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, incluso en caso de rechazo del crédito. Entre tales precauciones, podría haber estado la disposición de contar con fondos propios o fuentes alternativas de financiamiento.

Sostiene, por tanto, que el incumplimiento de dicha obligación debe ser imputado exclusivamente al demandante, quien asumió el riesgo al no prever un plan alternativo en caso de que el banco denegara el crédito. En consecuencia, el demandado considera que tiene derecho a ejecutar las arras confirmatorias, conforme a lo estipulado en el contrato y a lo dispuesto por el Artículo 1478 del Código Civil, ya que el incumplimiento por parte del comprador fue atribuible a su falta de diligencia en la obtención del crédito, y no a circunstancias ajenas a su control.

3. Mediante Resolución N° 3, el Juez de la causa tiene por contestada la demanda, corriendo traslado de la misma al demandante.



4. Mediante Resolución N° 6, el Juez declara saneado el proceso y establece como puntos controvertidos, los siguientes:
 - a) Determinar si el incumplimiento respecto al otorgamiento de la escritura pública es por causa imputable al demandante comprador.
 - b) Determinar si el demandado está obligado a devolver al actor la suma de US\$. 35,000.00 recibidos en calidad de arras confirmatorias.
5. Mediante Resolución N° 11, el Juez de la causa dicta sentencia, declarando fundada la demanda, con condena de costas y costos, en atención a las motivaciones siguientes:
 - a) Respecto a la pretensión principal, se señala, que el Artículo 1478 del Código Civil sanciona al contratante que no cumple con su obligación por causa imputable a él, sin embargo, en el caso sublitis, el incumplimiento contractual se ha producido por la negativa de una tercera persona, ajena a la relación contractual, como es el banco que ha negado el crédito al actor, lo que le ha impedido otorgar la escritura pública de compraventa, acto en el cual debía cancelar el saldo del precio, US\$. 315,000.00, por lo que no se puede penalizar a un contratante por causas que escapen a su dominio.
 - b) Respecto a la primera y segunda pretensión accesoria, se señala que procede su amparo, en tanto, habiéndose declarado fundada la pretensión principal procede el amparo de las pretensiones accesorias, conforme a lo dispuesto en el Artículo 87 del Código Procesal Civil.
6. El demandado formula recurso de apelación contra la sentencia dictada en autos, señala como agravio que la sentencia hace una interpretación extensiva indebida del Artículo 1478 del Código Civil, por lo que solicita su revocatoria.

La Sala Civil revoca la sentencia apelada y declara infundada la demanda, bajo el argumento que el demandante comprador pudo prever que el crédito solicitado podía, eventualmente, ser denegado, por lo que, si aun considerando esta contingencia, asumió la obligación de cancelar el precio dentro de los tres meses siguientes a la celebración del contrato de compraventa, asumió el riesgo y las consecuencias del mismo. La Sala destaca que, en el ámbito de las transacciones comerciales y contractuales, la negativa de un crédito por parte de una entidad financiera no constituye un hecho extraordinario o imprevisto, sino que es una contingencia inherente a este tipo de operaciones. Por tanto, cualquier persona que dependa de la aprobación de un crédito para cumplir con una obligación contractual tiene la obligación de prever dicho escenario y tomar medidas adicionales que le permitan garantizar el cumplimiento del contrato en caso de que el crédito no sea concedido.