

Cuando la obligación es de imposible cumplimiento por causa no imputable al vendedor, éste no se halla obligado al pago de arras penitenciales, sino únicamente a devolver el dinero recibido a cuenta del precio de la cosa.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Ante el Juzgado de Primera Instancia de Ayacucho, a fs. 2, don Nicanor Palomino Peralta demanda a don Félix Amorós Vila para que proceda a otorgarle escritura pública de compra-venta de dos habitaciones con su patio y derecho común al zaguán con una superficie de 295.00 mts.², integrantes de la casa sin número del jirón San Martín de la mencionada ciudad, por el precio a determinarse por peritos, designados por las partes, en ejecución de sentencia, en cumplimiento de la promesa de venta que le otorgó; o para que, alternativamente, le devuelva, doblada, la cantidad de S. 5,000.00 que le entregó en calidad de arras, así como las demás cantidades que también le entregó.

Contestada la demanda, negativamente, a fs. 8; ofrecidas y actuadas las pruebas de las partes; y pedidos los autos para resolver, el Juez de la causa pronuncia sentencia a fs. 40, declarando infundada la demanda y dejando a salvo el derecho del actor para reclamar la devolución de las sumas que entregó al demandado.

Apelado este fallo, es revocado por el de vista de fs. 49 vta., que declara fundada la demanda y ordena que, previa tasación del inmueble sub-litis el demandado otorgue al demandante la respectiva escritura de compra-venta; o en su defecto, devuelva dobladas las arras, en el plazo de 30 días, por lo que dicho demandado recurre de nulidad ante el Supremo Tribunal.

De autos aparece que mediante documento privado de fs. 14, con legalización notarial de firmas, el 18 de mayo de 1962 el demandado prometió al actor la sección del inmueble de que se trata, al que asignó la extensión superficial de 295.00 mts.², más o menos, por el justiprecio que determinen los peritos nombrados por los contratantes, en el plazo de 2 meses, recibiendo como arras la cantidad de S. 5,000.00, que se obligó a devolver dobladas, conforme a ley.

Mediante el documento privado de fs. 15, con la legalización notarial de firmas, el 5 de julio del mismo año de 1962, el promitente vendedor declaró haber recibido a cuenta del precio la cantidad de S/. 4,000.00 más.

Por los recibos de fs. 16 y 18, reconocidos por el demandado, éste recibió el 15 de setiembre y el 3 de octubre de 1962 las cantidades de S/. 100.00 y S/. 400.00, respectivamente, expresando en el último "la venta la haré en este mes" (octubre).

Finalmente, por el documento de fs. 17, el demandado ofreció perfeccionar la compra-venta el 15 de setiembre de 1962, en cuanto se arregle la sucesión de la finada doña Julia Vila Villaverde.

Siendo todo esto así y estando a la carta notarial de fs. 23, es evidente que don Félix Amorós Vila ha incumplido su promesa de venta, por lo demás imperfecta, por no haberse estipulado el precio, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 1392 del C. C., porque si bien los contratantes se remitieron a la tasación del inmueble, no se sometieron a la decisión judicial en caso de que alguno de ellos no se conformara con la tasación como lo requiere el Art. 1589 del mismo Código.

Por consiguiente, no habiéndose determinado el precio, no procede el otorgamiento de la correspondiente escritura demandada; pero como el demandado recibió la cantidad de S/. 5,000.00 en calidad de arras, en señal de la conclusión del contrato y obligándose a devolverlas dobladas, en caso de retractación, de conformidad con los Arts. 1348 y 1349, sí procede el abono de dichas arras dobladas, así como las demás sumas entregadas en parte de pago.

Por las razones expuestas, este Ministerio es de parecer que si la Corte Suprema fuere del mismo parecer puede servirse declarar HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fs. 49 vta.; y que reformándola y revocando la de Primera Instancia de fs. 40, se declare fundada en parte la demanda de fs. 2 y, en consecuencia, que don Félix Amorós Vila pague a don Nicanor Palomino Peralta las cantidades de S. 10,000.00, por concepto de devolución de arras dobladas, y de S. 4,500.00, como reintegro de las cantidades que le entregó en parte de pago.

Lima, 2 de Enero de 1964.

VELARDE ALVAREZ.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, veinte de marzo de mil novecientos sesenticuatro.

Vistos; con lo expuesto por el señor Fiscal; y considerando: que del documento de fojas quince, su fecha cinco de julio de mil novecientos sesentidós consta que la suma de cinco mil soles, que don Félix Amorós Vila recibió del actor don Nicanor Palomino Peralta, expresándose que era por concepto de arras según el documento de fojas catorce de fecha dieciocho de mayo del mismo año, no fue con dicho carácter sino a cuenta del precio de la casa a que se refieren tales documentos; que del documento de fojas diecisiete, consta, así mismo, que la perfección de la compra-venta estaba subordinada al arreglo de la sucesión hereditaria de doña Delia Vila Villaverde; y que en esa virtud no habiendo podido el demandado por causas ajenas a su voluntad cumplir con otorgar la escritura de compra-venta materia del inmueble del que se trata, dicho Amorós Vila solamente está obligado a devolver la cantidad de nueve mil quinientos soles que ha recibido tal como aparece de los documentos de fojas catorce, quince, dieciséis y dieciocho: declararon **HABER NULIDAD** en la sentencia de vista de fojas cuarentinueve vuelta, su fecha once de octubre de mil novecientos sesentitrés, que revocando la apelada de fojas cuarenta, su fecha veinte de agosto del mismo año, declara fundada la demanda interpuesta por don Nicanor Palomino Peralta contra don Félix Amorós Vila; reformándola: confirmaron la de primera instancia que declara infundada dicha demanda en cuanto al otorgamiento de la escritura de compra-venta y devolución de arras, y la revocaron en cuanto deja a salvo el derecho del demandante para la devolución del precio; mandaron que el demandado don Félix Amorós Vila devuelva al actor don Nicanor Palomino Peralta la cantidad de nueve mil quinientos soles por los conceptos indicados; sin costas; y los devolvieron.— **MAGUÑA.— SAYAN ALVAREZ.— TELLO VELEZ.— GARCIA RADA.— ALARCON.**

Se publicó conforme a ley.—Lizandro Tudela Valderrama, Secretario.

Causa 1129/63.—Procede de Lima.
