

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 636-2018**

**LIMA**

**CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

**SUMILLA:** En el presente caso no se advierte la infracción de las normas denunciadas en tanto de la revisión de autos se encuentra acreditado que las partes contractuales no llegaron a formalizar la renovación de un nuevo contrato de arrendamiento pues la figura de la renovación no opera de manera automática sino que esta se encontraba supeditada a un posterior acuerdo de voluntades, el mismo que debía efectuarse en un plazo de sesenta días antes del vencimiento del primer contrato, conforme así quedó establecido en la cláusula tercera del referido contrato de arrendamiento, acuerdo que conforme se aprecia de lo establecido en sede de instancia no llegó jamás a efectuarse

Lima, cinco de octubre de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número seiscientos treinta y seis - dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente resolución:

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante **Asociación CEP Peruano Chino “Diez de Octubre”** (folios 337) contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número veintitrés, de fecha veintidós de noviembre de dos mil diecisiete (folios 327) expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, la cual confirmó la sentencia apelada contenida en la Resolución número once, de fecha veintitrés de setiembre de dos mil dieciséis (folios 240), que declaró infundada la demanda de cumplimiento de contrato.

**II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:**

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha veinticinco de junio de dos mil dieciocho [folios 40 del cuadernillo de casación], ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **i) Infracción normativa material del artículo 1361 del Código Civil**, refiere que dicha norma ha sido

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 636-2018

LIMA

CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

interpretada erróneamente, puesto que según lo pactado en la cláusula tercera las partes estipularon una disposición categórica de suscripción del contrato de arrendamiento, que no establece posibilidad alguna de negociación respecto de los elementos esenciales y no esenciales del contrato, toda vez que dicha cláusula contiene objeto, plazo y merced conductiva, por ende, en virtud del *pacta sunt servanda*, lo pactado obliga, siempre y cuando, lo estipulado no contravenga normas de carácter público. Las partes contratantes pactaron la obligación de la suscripción del nuevo contrato de arrendamiento, por lo que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes. Lo que está claro es la existencia de una obligación materializada en la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento por un periodo de diez años, entre las mismas partes, sobre el inmueble materia de arrendamiento y con una merced conductiva aumentada en un veinte por ciento (20%). En esta línea de ideas, deviene en una infracción normativa al sistema legal peruano, la conclusión a la que ha llegado el Colegiado Superior al señalar que la renovación debería firmarse el día treinta y uno de enero de dos mil catorce, siendo este el plazo máximo de renovación, señalando además de manera errónea que la renovación se encontraba sujeta a un plazo de suspensión, sino a la realización de nuevo acuerdo de voluntades que las partes en forma previa o antelada debían de formalizar de común acuerdo sesenta días antes del vencimiento del mismo, lo que se advierte no ocurrió, toda vez que para que el plazo sea considerado resolutorio, es requisito *sine qua non* que esté pactado de mutuo y común acuerdo por las partes o esté debidamente señalado por una norma en virtud al principio de legalidad, lo cual nunca se pactó, es decir, nunca ocurrió. No se ha tenido en cuenta que en ningún momento han pactado que si el nuevo contrato de arrendamiento no se suscribía en sesenta días antes de su vencimiento, las partes ya no estaban obligadas a suscribir dicho contrato; **ii) Infracción normativa material del artículo 1362 del Código Civil**, aduce que la intención de las partes en el proceso respecto a la cláusula

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 636-2018

LIMA

CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

tercera del contrato de arrendamiento se materializaría con la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento, esto pensando en que la negociación, celebración y ejecución del contrato de arrendamiento del mes de abril de dos mil cuatro siguió las reglas de la buena fe. Resulta claro que se incurre en una interpretación errónea de la norma citada, toda vez que no se ha tenido en consideración que la voluntad expresada en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento tiene un espíritu imperativo, respecto a la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento, una vez que se venza el plazo del contrato primigenio, lo cual, no significa que la duración de un contrato de arrendamiento se extienda a más del límite permitido por ley, esto es, diez años. La común intención de las partes no puede ser interpretada en forma distinta a la efectiva declaración de voluntad expresada por las partes en el contrato respectivo. En lo que concierne a la común intención de las partes, es importante observar qué es lo que han querido las partes, es decir, qué es lo que han buscado al momento de negociar, celebrar y ejecutar el Contrato; **iii) Infracción normativa material del artículo 168 del Código Civil**, ambas partes con la suscripción del contrato de arrendamiento de abril de dos mil cuatro pactaron de mutuo y común acuerdo que sesenta días antes de su vencimiento, se suscribiría un nuevo contrato de arrendamiento por un periodo de diez años, con la merced conductiva aumentada en un veinte por ciento (20%) y sobre el bien materia de arrendamiento, es decir, ambas partes de buena fe y de común acuerdo pactaron la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento, sin vulnerar las buenas costumbres ni el ordenamiento público, porque en el presente caso, estamos hablando de dos contratos de arrendamiento distintos y no la continuación de uno al otro, situación que debe tener presente el Despacho al momento de calificar el recurso. Si bien es cierto no se pactó si el plazo era resolutorio, suspensivo o de cumplimiento, resulta claro que ambas partes tenían la intención de mantener la relación jurídica materializada en un nuevo contrato de arrendamiento, toda vez que ese es el

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 636-2018

LIMA

CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

verdadero espíritu que se desprende de la cláusula tercera, que es de carácter imperativo; **iv) Infracción normativa material del artículo 1688 del Código Civil**, refiere que no resulta aplicable el artículo en mención, toda vez que no se han generado los supuestos de hecho que mediante un juicio de tipicidad hagan pasible su aplicación, debido a que su representada no pretende que un contrato de arrendamiento dure más del límite permitido por ley, sino única y exclusivamente, que se cumpla con la ejecución de la obligación que contiene la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, es decir, la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento de acuerdo a los términos y condiciones que obran en dicha cláusula. Resulta erróneo el criterio adoptado por el Colegiado Superior al señalar que hubiera sido ilegal o no permitido por ley una renovación automática en el referido contrato de arrendamiento, toda vez que ello implicaría que el plazo del contrato de arrendamiento excedería el máximo de los diez años permitidos por el dispositivo legal interpretado erróneamente; **v) Infracción normativa del artículo 62 de la Constitución Política del Perú**, aduce que se aplica erradamente la norma, en el sentido que el Colegiado Superior señala que nadie debe dar más de lo que se ha obligado expresamente, en consecuencia, señala la Sala Superior que lo estipulado en la referida cláusula tercera no puede restringir el derecho constitucional de libertad de contratar de la sociedad demandada, más aún, si el plazo de 60 días había transcurrido en exceso sin que las partes concretizaran su voluntad de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento en la forma pactada. Es importante señalar que en ningún momento se le ha restringido la libertad de contratar de la sociedad demandada en el presente proceso, lo único que se pretende, es que la demandada cumpla con su obligación de suscribir un nuevo contrato de arrendamiento, ahora bien, como ya lo han mencionado, el hecho de que no se haya cumplido con suscribir dicho contrato en el plazo pactado no significa que la obligación de ambas partes se haya extinguido, toda vez que dicha cláusula no ha detallado dicha situación jurídica, en consecuencia, en

virtud del principio de legalidad, teniendo en consideración que para que opere un supuesto de liberación de la obligación es indispensable que esté pactado o señalado por ley y al no haberse presentado ninguno de esos supuestos, no merece amparo jurídico, situación contraria que se desprende de la cláusula tercera respecto a la obligación de suscribir un contrato de arrendamiento; **vi) Infracción normativa material por interpretación errónea del artículo 1354 del Código Civil**, en el extremo que lo pactado en el contrato de arrendamiento, esto es, los términos y condiciones, para ser más exactos, lo estipulado en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento del mes de abril de dos mil cuatro, no contraviene norma legal de carácter imperativo, toda vez que no resulta aplicable el artículo 1688 del Código Civil, como erróneamente lo ha entendido la Sala Superior, debido que, la cláusula tercera del contrato de arrendamiento no pretende la continuación del mismo contrato por un periodo que supera los límites legales, sino que desprende la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento, es decir, una nueva relación material. Resulta claro que, lo que han querido pactar ambas partes de común acuerdo siguiendo las reglas de la buena fe, es la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento con una merced conductiva aumentada en un veinte por ciento (20%) a la que estaba vigente, por un periodo de diez años, sobre el inmueble objeto de arrendamiento, en consecuencia, ambas partes pactaron libremente términos y condiciones permitidos por ley; **vii) Infracción normativa procesal del inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú concordante con el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil**, sostiene que se afecta el debido proceso y el principio de congruencia al concluirse que sería algo ilegal y contrario a derecho la renovación automática, toda vez que estaríamos frente a un contrato de arrendamiento que supera el límite permitido por ley, cuando en realidad, la única figura jurídica que se presenta es un contrato de arrendamiento y la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento. ¿Qué sucedería si hubiera existido manifestación de voluntad de ambas partes para

suscribir un nuevo contrato? Según el criterio del Colegiado Superior no estaría permitido porque superaría el límite permitido por ley. De este análisis se desprende que la motivación de la Sala Superior adolece de vicios procesales que al existir aplicación de normas de derecho material y procesal, incurren en la comisión de una infracción normativa objeto de revocación de acuerdo a la ley, asimismo, se afecta el principio de congruencia procesal al aplicar indebidamente el artículo 1688 del Código Civil cuando no se ha presentado un supuesto de hecho que haga pasible su aplicación en el presente proceso. Finalmente se incurre en una infracción normativa, cuando el Colegiado Superior menciona que al no haberse cumplido con suscribir el nuevo contrato de arrendamiento en el plazo señalado en la cláusula tercera, ya no es obligación de la sociedad cumplir con lo pactado, no teniendo en consideración que lo pactado obliga y que para que se aplique un supuesto de liberación de la obligación, debe estar pactado o señalado por ley en virtud del principio de legalidad, sin embargo, en la cláusula tercera no se ha pactado que ante el supuesto de incumplimiento de suscripción del contrato de arrendamiento sesenta días antes del vencimiento del contrato implique la liberación de la obligación a su cargo; y, **viii) Infracción normativa material por inaplicación del artículo 152 del Código Civil**, aduce que si bien es cierto el vicepresidente ostentaba facultades de representación de conformidad con los Estatutos, también es cierto que al treinta y uno de enero de dos mil catorce (fecha en que debió suscribirse el nuevo contrato de arrendamiento), la citada demandada no había cumplido con notificar a su representada hoy demandante la revocación que se desprende del artículo 152 del Código Civil, más aún cuando era deber de la demandada poner en conocimiento el fallecimiento del señor Pedro Yon Hauyón a efectos de publicitar la nueva situación jurídica surgida, materializada en la cláusula vigésima novena de los estatutos de la demandada. Se debe tener en consideración los efectos de las funciones del vicepresidente que ameritaban la formalidad de la revocación del cargo del presidente por

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 636-2018

LIMA

CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

fallecimiento a fin de que el ejercicio de sus funciones en calidad de nuevo representante legal sean oponibles frente a terceros. En esa línea de ideas resulta claro que en ningún momento, el vicepresidente comunicó a su representada, la revocación del presidente por fallecimiento, por lo que si bien es cierto el vicepresidente gozaba de facultades legales para suscribir el nuevo contrato de arrendamiento, no es menos cierto que estas facultades se encontraban inactivas por incumplimiento de lo prescrito en el artículo 152 del Código Civil, más aún si su representada es un tercero con interés.

**III. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Previamente a la absolución del recurso de casación examinado, es necesario hacer un recuento de lo acontecido en el presente proceso, a fin de poder evaluar si efectivamente se incurrieron en las infracciones normativas denunciadas.

a) **DEMANDA:** La demandante **Asociación CEP Peruano Chino “Diez de Octubre”** ha interpuesto demanda de cumplimiento de contrato contra la **Sociedad Central de Beneficencia China Ton Huy Chong Koc** (folios 59), a fin de que *–primera pretensión–* cumpla con la celebración del contrato de arrendamiento del predio ubicado en la avenida Mariano H. Cornejo número 1090 del distrito de Breña, provincia y departamento de Lima, inmueble inscrito en la Partida número 46286847 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, por un plazo de diez (10) años y con el pago de una merced conductiva ascendente a la suma de nueve mil dólares americanos (US\$.9,000.00), «*en cumplimiento de la disposición categórica de renovación del contrato de arrendamiento*» establecida en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento de fecha abril de dos mil cuatro; *–segunda pretensión–* cumpla con la suscripción del contrato de arrendamiento del predio ubicado en la avenida Mariano H. Cornejo número 1090, del distrito de Breña, provincia y

departamento de Lima; –*tercera pretensión*– una vez que se declaren fundadas la primera y segunda pretensión, se emitan los partes judiciales para la inscripción del contrato de arrendamiento; y, –*cuarta pretensión*– se ordene el pago de costas y costos. La parte demandante sustenta su petitorio, concretamente, en que la tercera cláusula del contrato de arrendamiento celebrado con la demandada en abril de dos mil cuatro, no establece ninguna posibilidad de negociación entre las partes sino que contiene la disposición categórica de renovación del contrato de arrendamiento de acuerdo a las estipulaciones señaladas en la referida cláusula, sin posibilidad de negociar elementos esenciales y no esenciales del contrato de arrendamiento que ya estaban pactados, incluyendo el plazo de diez años y el incremento del veinte por ciento (20%) de la merced conductiva; en tal sentido, afirma que la eficacia de la citada cláusula se encuentra suspendida y que sus efectos jurídicos son exigibles desde el treinta y uno de enero de dos mil catorce, lo cual no significa que las partes hayan pactado un contrato de arrendamiento a veinte años sino que ambas partes suscribieron un contrato de arrendamiento por un pacto de diez años y que además pactaron un acuerdo de renovación de arrendamiento de naturaleza obligatoria para las partes, tratándose de un contrato válido.

**b) CONTESTACIÓN:** La **Sociedad Central de Beneficencia China Ton Huy Chong Koc** contesta la demanda (folios 175), solicitando que sea declarada improcedente o infundada, indicando que la demandante ha interpuesto otra demanda con una pretensión exactamente igual ante el Primer Juzgado Civil de Lima, Expediente número 35636-2014; asimismo, sostiene que la renovación del contrato de arrendamiento no operaba automáticamente y que no se acordó que los mismos serían períodos voluntarios, sino que se subordinaron a un ulterior acuerdo de voluntades, en cuyo caso las partes podrían suscribir un nuevo contrato por un nuevo período igual con un aumento del veinte por ciento (20%) de la renta; y que además, dicha renovación no



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 636-2018

LIMA

CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

tiene correlato en el derecho positivo dado que conforme al artículo 1688 del Código Civil los contratos de arrendamiento no podrán pactarse a términos mayores de diez años y todo plazo que excediera del mismo, se entiende reducido a dicho plazo, no pudiendo compelerse judicialmente a suscribir un contrato definitivo cuando este no se haya precedido de manifestación de voluntad expresa o tácita, máxime si tampoco se pactó condición suspensiva que permita hacer ejercicio de este tipo de demanda.

**c) ABSOLUCIÓN A LA CONTESTACIÓN:** Ante la alegación de la parte demandada respecto a que la accionante ha interpuesto una demanda con pretensión similar ante el Primer Juzgado Civil de Lima, Expediente número 35636-2014, la demandante sostiene que se trata de un proceso diferente en el cual se demandó el cumplimiento de un compromiso de contratar, en tanto que en el presente litigio *–indica–* ha demandado el cumplimiento de la “disposición categórica de renovación del contrato de arrendamiento” establecido en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento de abril de dos mil cuatro, esto es, que se trata de dos procesos con pretensiones distintas.

**d) SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:** Por Resolución número once, de fecha veintitrés de setiembre de dos mil dieciséis, el Juez del **Décimo Noveno Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima** emitió sentencia de primera instancia y declaró infundada la pretensión contenida en la demanda; señalando concretamente que encontrándose ante un proceso en el cual se pretende el cumplimiento de un acuerdo celebrado el cual resulta de aplicación el artículo 1361 del Código Civil, referido a que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos y que quien niegue esa coincidencia debe probarla, y en ese sentido, tal como aparece de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento de abril de dos mil cuatro, se acordó que el mismo tendría una duración de diez años y que sería renovado

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 636-2018

LIMA

CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

sesenta días antes de su vencimiento, no desprendiéndose ninguna disposición categórica sino un acuerdo para formalizar un nuevo contrato, el cual debía hacer efectivo hasta sesenta días antes del vencimiento, siendo que de haber sido una disposición categórica las partes no habrían precisado el plazo para la celebración del nuevo contrato, y que si no se hubiera fijado plazo se entendería la existencia de una renovación automática, lo cual sería contradictorio al plazo máximo de diez años establecido en el artículo 1688 del Código Civil; se agrega que la parte demandante no solicitó dentro del plazo establecido la renovación del contrato y que la demandada le comunicó notarialmente su intención de no renovar el contrato.

**e) SENTENCIA DE VISTA:** Mediante Resolución número veintitrés, de fecha veintidós de noviembre de dos mil diecisiete (fojas 327) la **Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima** emitió sentencia de vista confirmando la apelada, señalando concretamente que de acuerdo al artículo 168 del Código Civil: *«El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de buena fe»* y que asimismo el artículo 1361 del Código Civil establece que: *«Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla»*; que, en tal sentido, de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento de abril de dos mil cuatro, se tiene que en cuanto a la renovación del arrendamiento, las partes señalan que se suscribiría un nuevo contrato sesenta días antes del vencimiento del contrato pactado expresamente para el día treinta y uno de marzo, por lo que la renovación debería firmarse hasta el día treinta y uno de enero de dos mil catorce, siendo este el plazo máximo de renovación; que, si bien no se advierte que tal acuerdo bilateral sobre la renovación sea contrario a las normas imperativas que hagan imposible su nueva celebración, dicha renovación se encontraba sujeta no a un

plazo de suspensión, sino a la realización de nuevo acuerdo de voluntades que las partes en forma previa o antelada debían de formalizar de común acuerdo, sesenta días antes del vencimiento del mismo, lo que no ocurrió; que, la cláusula tercera no supone que las partes o estrictamente la demandada se haya obligado en el futuro incierto a celebrar o firmar un nuevo contrato de arrendamiento por similar plazo, dado que ello no emerge en forma expresa de lo pactado en el contrato; que nadie puede ser obligado a dar más de lo que se ha obligado expresamente, no pudiendo restringirse la libertad de contratar establecida en el artículo 62 de la Constitución Política del Perú; que, de haberse establecido expresamente una renovación automática, dicho acuerdo hubiera sido ilegal o no permitido por la ley, pues ello implicaría que el contrato de arrendamiento supere los diez años permitidos por el artículo 1688 del Código Civil; y, que el primer vicepresidente de la Asociación demandada sí contaba con las facultades legales, conforme a sus Estatutos, para cursar las comunicaciones notariales de no renovación del contrato.

**f) RECURSO DE CASACIÓN:** La parte demandante interpuso recurso de casación contra la sentencia de vista, invocando causales de infracción normativa de carácter procesal y material; medio impugnatorio que ha sido declarado procedente mediante resolución de fecha veinticinco de junio de dos mil dieciocho (folios 40 del cuadernillo de casación), programándose la realización de la vista de la causa para el día cinco de octubre de dos mil dieciocho (folio 54 del cuadernillo de casación).

**g) PEDIDO DE CONCLUSIÓN DEL PROCESO:** Habiéndose declarado la procedencia del recurso de casación y notificada las partes con la fecha programada para la vista de la causa, la demandada **Sociedad Central de Beneficencia China Ton Huy Chong Koc** ha solicitado la conclusión del proceso (folios 71 del cuadernillo de casación), petición que ha sido puesta en

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 636-2018

LIMA

CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

conocimiento de la recurrente Asociación CEP Peruano Chino "Diez de Octubre", quien ha absuelto el traslado conferido (folios 105 del cuadernillo de casación); petición que atendiendo a las circunstancias en que ha sido presentada *–a días previos a la realización de la vista de la causa–* se encuentra pendiente de resolver.

**SEGUNDO.-** En efecto, como se ha indicado precedentemente, encontrándose en trámite ante esta Sala Civil Transitoria el presente recurso de casación, días previos a la realización de la vista de la causa, la demandada Sociedad Central de Beneficencia China Ton Huy Chong Koc ha solicitado la conclusión del proceso, petición que ha sido puesta en conocimiento de la recurrente Asociación CEP Peruano Chino "Diez de Octubre", quien ha procedido a absolverla, correspondiendo resolverla en esta oportunidad puesto que no deben dejarse incontestadas las peticiones formuladas por las partes, siempre acorde con las reglas procesales establecidas por nuestro ordenamiento.

**TERCERO.-** La demandada Sociedad Central de Beneficencia China Ton Huy Chong Koc sustenta su pedido de conclusión del proceso (folios 71 del cuadernillo de casación) señalando que la discusión materia de demanda ha quedado zanjada definitivamente en un proceso idéntico seguido entre las mismas partes y sobre la misma materia, el cual tiene autoridad de cosa juzgada; así señala que la referida demanda fue planteada ante el Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, el cual emitió la sentencia de fecha veintitrés de setiembre de dos mil quince que declaró infundada la demanda de cumplimiento de contrato; decisión confirmada por sentencia de vista de fecha diecisiete de mayo de dos mil dieciséis, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, y que interpuesto el recurso de casación, el mismo fue declarado improcedente por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República mediante

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 636-2018

LIMA

CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

Resolución de fecha trece de enero de dos mil diecisiete, en la Casación número 3513-2016. Bajo tales argumentos, la referida demandada sostiene que ha operado la sustracción de la pretensión del ámbito jurisdiccional al amparo de los incisos 1 y 2 del artículo 321 del Código Procesal Civil.

**CUARTO.-** La demandante recurrente Asociación CEP Peruano Chino “Diez de Octubre” absolvió el pedido de conclusión negando que en el proceso número 35636-2014, materia de la Casación número 3513-2016 Lima, se haya ventilado idéntica pretensión sino que, por el contrario, afirma que en dicho litigio se dilucidó una pretensión distinta que gira en torno a la existencia de un “compromiso de contratar” conforme al artículo 1414 del Código Civil; afirma además que de ser cierta la afirmación de la demandada, dicha parte habría deducido en su oportunidad la excepción de litispendencia o la de cosa juzgada, lo que no ha realizado, por lo que considera que viene incurriendo en una conducta temeraria puesto que, a pesar que la referida resolución de la Casación número 3513-2016 Lima data de fecha trece de enero de dos mil diecisiete, plantea su pedido días antes de la vista de la causa programada.

**QUINTO.-** Encontrándonos ante un pedido de conclusión del proceso que se sustenta en los supuestos específicos contemplados en los incisos 1 y 2 del artículo 321 del Código Procesal Civil, debe tenerse en cuenta que dicha norma procesal establece que concluye el proceso sin declaración sobre el fondo cuando –inciso 1– «*Se sustrae la pretensión del ámbito jurisdiccional*» y –inciso 2– «*Por disposición legal el conflicto de intereses deja de ser un caso justiciable*».

**SEXTO.-** De las resoluciones judiciales acompañadas en las cuales la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 636-2018

LIMA

CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

demandada respalda el pedido de conclusión del proceso<sup>1</sup> tenemos que en el proceso de cumplimiento signado con el número 35636-2014, que giró ante el Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima (primera instancia) y la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima (segunda instancia), y en el cual se declaró improcedente la casación planteada contra la sentencia de vista (Casación número 3513-2016 Lima), se dilucidó una controversia sustancialmente diferente a la que es materia del presente proceso, puesto que el petitorio planteado en tal oportunidad se sustentó en la existencia de un supuesto “compromiso de contratar” entre las partes, conforme al artículo 1414 del Código Civil<sup>2</sup>, y no en el cumplimiento de una obligación ya pactada sobre la renovación del contrato, que es la cuestión controvertida a dilucidar en este litigio. Así se observa que la misma Sala Superior que conoció de la apelación de sentencia del Expediente número 35636-2014 –*al que se refiere la demandada como sustento de su pedido de conclusión del proceso*– efectuó esa distinción en su sentencia de vista, señalando indubitablemente que se trataba de dos controversias diferentes, indicando textualmente: «*QUINTO.- En el presente caso, a efecto de absolver los argumentos del recurso corresponde analizar si las partes convinieron la suscripción de un contrato de compromiso de contratar o simplemente la renovación de un contrato de arrendamiento [...]*» (negrita y subrayado agregados) y, «*SEXTO.- De la citada cláusula se desprende con claridad sin necesidad de interpretación alguna que las partes pactaron la renovación de un contrato más no el compromiso de contratar [...]*». Es sobre este análisis que en el otro proceso en el cual se expidieron las resoluciones que sustentan el pedido de conclusión, se desestimó la demanda orientada a que se cumpla con un “compromiso de contratar” que, conforme a los órganos jurisdiccionales

<sup>1</sup> Sentencia contenida en la Resolución número siete de fecha veintitrés de setiembre de dos mil quince, emitida por el Primer Juzgado Civil de Lima (Expediente número 35636-2014); Sentencia de vista contenida en la Resolución número tres del diecisiete de mayo de dos mil dieciséis, emitida por la Primera Sala Civil de Lima; y, Resolución de fecha trece de enero de dos mil diecisiete, recaída en la Casación número 3513-2016 Lima.

<sup>2</sup> «Artículo 1414.- Por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo».

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 636-2018

LIMA

CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

de instancia, no estaba acreditado; observándose, en cambio, que en el caso de autos no se sustenta el petitorio en la existencia de un compromiso de contratar sino en el «*cumplimiento de una disposición categórica de renovación del contrato de arrendamiento de fecha abril de dos mil cuatro*»<sup>3</sup>, según expresamente lo consigna la parte demandante en el petitorio y los fundamentos de la demanda.

**SÉTIMO.-** En consecuencia, no puede ampararse el pedido de conclusión del proceso, el cual deviene improcedente debido a que no nos encontramos ante una situación en la cual la controversia haya quedado satisfecha fuera del presente proceso –*no se ha suscrito la renovación contractual*– o sea imposible satisfacerla –*por sentencia desestimatoria en idéntico proceso*–, lo que hubiera permitido amparar la causal de conclusión referida a la sustracción de la pretensión del ámbito jurisdiccional; y asimismo, tampoco se observa la existencia de alguna disposición legal que impida a los órganos jurisdiccionales a emitir pronunciamiento sobre el presente conflicto de intereses que gira sobre el cumplimiento de un contrato y que, como se ha indicado, obedece a una pretensión sustancialmente diferente a la resuelta en el Expediente número 35636-2014.

**OCTAVO.-** Analizando el recurso de casación por la causal de infracción normativa procesal, es necesario señalar, en principio que, el debido proceso es un principio y derecho de la función jurisdiccional, consagrado en el **inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, que tiene por función velar por el respeto irrestricto de los derechos fundamentales y las garantías constitucionales que lo integran, dando a toda persona la posibilidad de recurrir a la justicia para obtener la tutela jurisdiccional de sus derechos, a través de un procedimiento regular en el que se dé oportunidad razonable y suficiente de ser

---

<sup>3</sup> Folios 59.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 636-2018

LIMA

CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

oído, ejercer el derecho de defensa; de producir prueba y obtener una sentencia debidamente motivada.

**NOVENO.-** Por otra parte, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, consagrado en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú concordante con el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil, garantiza que los Jueces cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen el proceso lógico que los ha llevado a decidir la controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de Administrar Justicia se haga con sujeción a la constitución y a la ley, pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. Bajo este contexto, el contenido esencial del derecho y principio de motivación de las resoluciones judiciales se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma la resolución judicial exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aún si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión.

**DÉCIMO.-** Si bien en el presente caso se ha declarado la procedencia del recurso de casación por la causal de infracción normativa del inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú e inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil; sin embargo, se aprecia de autos que la Sala Superior ha sustentado de manera suficiente los argumentos de su decisión para efectos de desestimar la demanda de cumplimiento de contrato, al haber establecido que si bien las partes fijaron un plazo de 60 días dentro del cual debía producirse la renovación del contrato de arrendamiento; sin embargo, dicha renovación contractual nunca se llevó a cabo al no encontrarse acreditado que la demandante hubiese exigido, dentro de dicho plazo, el cumplimiento de la obligación de contratar, además de haber procedido el demandado dentro de dicho plazo a comunicar a la demandante vía carta notarial su deseo de no



renovar el contrato de arrendamiento; consideraciones por las cuales no se llega a verificar afectación al debido proceso ni al principio de congruencia procesal al advertirse que la sentencia de vista ha emitido un pronunciamiento congruente con el mérito de lo actuado y al derecho, por lo que debe **desestimarse** este extremo del recurso de casación.

**DÉCIMO PRIMERO.-** En cuanto a la infracción normativa del **artículo 62 de la Constitución Política del Perú** debe señalarse que dicha norma establece que: *“La libertad de contratar garantiza que las partes pueden pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato. Los términos contractuales no pueden ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase. Los conflictos derivados de la relación contractual sólo se solucionan en la vía arbitral o en la judicial, según los mecanismos de protección previstos en el contrato o contemplados en la ley”*; concordante con lo expuesto, **el artículo 1354 del Código Civil** prescribe lo siguiente: *“las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo”*.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** De una primera lectura de ambos preceptos normativos, se aprecia en primer lugar que el artículo 62 de la Constitución Política del Perú ratifica la libertad de contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público, derecho consagrado en el inciso 14 del artículo 2 de la Constitución Política del Perú; es decir, se ha otorgado rango constitucional a la imposibilidad de modificar, por leyes o disposiciones de cualquier clase, los términos contractuales pactados por las partes sobre la base de normas vigentes al tiempo de la celebración del contrato, con el fin de otorgar seguridad jurídica a la libertad de contratar. Por su parte, el artículo 1354 del Código Civil consagra la denominada libertad contractual por medio de la cual las partes determinan libremente entre sí, la forma y el contenido del contrato,

según las normas vigentes al tiempo de su celebración; sin embargo, la voluntad contractual no puede superar el marco jurídico dentro de la cual se encuentra inmerso, esto implica por consiguiente que no podrá imponerse a norma de orden público.

**DÉCIMO TERCERO.-** A su vez el **artículo 1361 del Código Civil** prescribe que: *“Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla”*. Por su parte, el **artículo 1362 del Código Civil**, concordado con el **artículo 168 del mismo cuerpo legal**, exigen que los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.

**DÉCIMO CUARTO.-** En relación al artículo 62 de la Constitución Política del Perú, el Tribunal Constitucional ha señalado lo siguiente: *“Este Tribunal ya ha tenido oportunidad de destacar que el derecho a la libre contratación, reconocido en los artículos 2, inciso 14, y 62 de la Constitución, se fundamenta en el principio de autonomía de la voluntad, el que, a su vez, tiene un doble contenido: a) Libertad de contratar, también llamada libertad de conclusión, que es la facultad de decidir cómo, cuándo y con quién se contrata; y, b) Libertad contractual -que forma parte de las denominadas libertades económicas que integran el régimen económico de la constitución (...)-, también conocida como libertad de configuración interna, que es la facultad para decidir, de común acuerdo, el contenido del contrato (...)”*<sup>4</sup>. Asimismo, el Alto Tribunal ha establecido lo siguiente: *“Desde esta perspectiva, el derecho a la libre contratación se concibe como el acuerdo o convención de voluntades entre dos o más personas naturales y/o jurídicas para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica de carácter patrimonial. Dicho vínculo -fruto de la*

---

<sup>4</sup> Sentencia N° 02175-2011-PA/TC, fundamento Jurídico 7.

*concertación de voluntades- debe versar sobre bienes o intereses que posean apreciación económica, tengan fines lícitos y no contravengan las leyes de orden público*<sup>5</sup>. Igualmente, el propio Tribunal Constitucional ha establecido que el contenido mínimo o esencial del derecho a la libre contratación se encuentra constituido, por las siguientes garantías: 1) *Autodeterminación para decidir la celebración de un contrato, así como la potestad de elegir al co celebrante.* 2) *Autodeterminación para decidir, de común acuerdo [entiéndase: por común consentimiento], la materia objeto de regulación contractual (...)*<sup>6</sup>.

**DÉCIMO QUINTO.-** El profesor Gutiérrez Camacho<sup>7</sup> sostiene que uno de los valores o reglas fundamentales que consagra la Constitución Política del Perú es la libertad de contratación. Al declarar nuestra Constitución esta libertad, declara también que la nuestra es una sociedad contractual, es decir, que en materia económica prima la autonomía de la voluntad y el consentimiento, que no es otra cosa que la inteligencia o entendimiento de dos voluntades. De ahí que en nuestro ordenamiento el contrato solo se forma cuando hay pleno acuerdo entre las partes. De esta manera nuestras transacciones y, por tanto, nuestro Derecho Económico, se hallan basados en la libertad. Por eso cuando se pasa revista a los principios fundamentales de la contratación, en todos ellos puede hallarse la huella de este primer y principal principio. Resulta evidente entonces que en materia contractual la autonomía privada se expresará en la libertad de contratación, que consiste en la facultad que reconoce el ordenamiento legal a los particulares para regular sus relaciones jurídico-económicas con los demás. De esta manera, el Derecho otorga a los particulares el poder de crear la norma que regulará sus relaciones económicas y negocios, así como el poder de decidir con quiénes se vincularán. La libertad

<sup>5</sup> Sentencias número 00026-2008-PI/TC y número 00028-2008-PI/TC (acumulados).

<sup>6</sup> Expedientes número 0004-2004-AI/TC, número 0011-2004-AI/TC, número 0012-2004-AI/TC, número 0013-2004-AI/TC, número 0014-2004-AI/TC, número 0015-2004-AI/TC, número 0016-2004-AI/TC y número 0027-2004-AI/TC (acumulados), fundamento 8.

<sup>7</sup> Gutiérrez Camacho, Walter. "La Constitución Comentada". Gaceta Jurídica. Páginas 829-830.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 636-2018

LIMA

CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

de contratar, entonces, no es otra cosa que la posibilidad de que los particulares decidan libremente sobre su patrimonio, determinando con la misma libertad el contenido de sus convenios y sin mayor peligro de la intervención del Estado. En esta línea, lo querido por las partes debe ser respetado por todos, incluido el Estado, siempre que tal acuerdo no colisione con la ley. De esta manera, en principio, un juez no puede declarar nulo o ineficaz un contrato por considerarlo injusto. El contrato, lo mismo que cualquier otro acto jurídico, no necesita cumplir más requisitos que los exigidos por el ordenamiento.

**DÉCIMO SEXTO.-** En el presente caso no se advierte que se hayan infringido el artículo 62 de la Constitución Política del Perú, así como los artículos 1354, 1361 y 1362 del Código Civil, concordado con el artículo 168 del mismo cuerpo legal, en tanto de la revisión de autos se encuentra acreditado que las partes contractuales no llegaron a formalizar la renovación de un nuevo contrato de arrendamiento pues téngase en cuenta que la figura de la renovación no opera de manera automática sino que esta se encontraba supeditado a un posterior acuerdo de voluntades, el mismo que debía efectuarse en un plazo de sesenta (60) días antes del vencimiento del primer contrato, conforme así quedó establecido en la cláusula tercera del referido contrato de arrendamiento, acuerdo que conforme se aprecia de lo establecido en sede de instancia no llegó jamás a efectuarse.

**DÉCIMO SÉTIMO.-** Agregado a ello se aprecia igualmente una conducta poco diligente de la demandante habida cuenta que solo recién cuando la demandada cursa la carta notarial de fecha cinco de marzo de dos mil catorce, comunicándole la no renovación del contrato de arrendamiento respecto del inmueble *sub litis*, la demandante mediante carta notarial de fecha siete de marzo de dos mil catorce comunica a la demandada su disponibilidad para la

suscripción del nuevo contrato de arrendamiento, sin efectuar mayor comentario en cuanto a la no renovación del contrato de arrendamiento comunicada con anterioridad por la demandada o las razones válidas por las cuales no había iniciado en su oportunidad las gestiones necesarias para la renovación del contrato, situación que determina que la accionante no llegó a efectivizar la renovación del contrato al no realizar las gestiones necesarias para el cumplimiento de lo establecido en la referida cláusula tercera del contrato de arrendamiento.

**DÉCIMO OCTAVO.-** De otro lado, no debe perderse de vista que tratándose de la renovación de un nuevo contrato, ello supone que las partes debían encontrarse previamente de acuerdo para la suscripción del nuevo contrato de arrendamiento, lo que no se llega a verificar en el presente caso en tanto que como se ha dejado anotado en el considerando precedente, la demandada dentro del plazo de los sesenta (60) días hizo de conocimiento de la demandante su voluntad expresa de no renovar el contrato de arrendamiento.

**DÉCIMO NOVENO.-** Lo señalado precedentemente guarda estrecha relación con la denominada libertad para contratar pues si bien la pretensión de la demandante es que la demandada cumpla con la suscripción de la renovación del contrato de arrendamiento, no obstante que la voluntad de la demandada era por no renovar el mismo, no puede exigirse bajo los términos de la demanda incoada, imponerse el cumplimiento de la renovación del contrato de arrendamiento puesto que ello significaría en la práctica limitar o coartar de manera peligrosa el derecho a la libertad de contratar que tienen las partes contractuales para celebrar un contrato, derecho que por lo demás se corresponde con la libertad para celebrar o no un contrato y la libertad para elegir la persona con quien se desea contratar.

**VIGÉSIMO.-** Ello significa en palabras del profesor Torres Vásquez<sup>8</sup>, que nadie puede ser privado de sus propios bienes o ser constreñido a ejecutar prestaciones a favor de otros, en contra de su voluntad, salvo disposición expresa de la ley dictada en protección de intereses superiores de la comunidad. De ello se sigue entonces que cada contrato obedece, en principio, a su propia voluntad por lo que no puede ser vinculado, si la ley no lo permite, por la voluntad de otro. Conviene recordar en este punto que el contrato privado busca el equilibrio entre las partes contratantes, esto significa entonces que ninguno de los contratantes podrá imponer unilateralmente el contenido de un contrato cuando como en ese caso según la demandante la renovación del contrato de arrendamiento resultaba ser de manera automática cuando era evidente que para la renovación del contrato resultaba imprescindible que las partes contractuales debían subordinarse a un acuerdo de voluntades, lo que según se advierte por las razones arriba señaladas no llegó a concretarse.

**VIGÉSIMO PRIMERO.-** En ese sentido, existiendo una cláusula legal expresa que consideraba la posibilidad de renovar el contrato de arrendamiento, esta sin embargo se encontraba condicionada a la facultad de efectuarlo en un plazo determinado de sesenta (60) días, el cual según se aprecia de los actuados, nunca se produjo en tanto que la demandada expresó en plazo oportuno su deseo de no renovar el contrato sin que se advierta que la demandante hubiese efectivizado formalmente su deseo de efectuar dicha renovación contractual, no advirtiéndose por tanto que dentro de dicho plazo entre las partes contractuales hubiese existido un acuerdo de voluntades para tal finalidad; por estas razones, los extremos del recurso por las causales materiales denunciadas como el artículo 62 de la Constitución Política del Perú, así como los artículos 1354, 1361 y 1362 del Código Civil, concordado con el artículo 168 del mismo cuerpo legal, devienen en **infundados**.

---

<sup>8</sup> Torres Vásquez, Anibal. 2002. Código Civil. Editorial Temis. Pg. 768.

**VIGÉSIMO SEGUNDO.-** En relación a la causal por infracción normativa material del artículo 1688 del Código Civil, se debe precisar que dicho numeral preceptúa el plazo máximo del arrendamiento de duración determinada, disposición normativa que en el presente caso ha servido de sustento a la Sala Superior para su aplicación en tanto que la renovación automática del contrato de arrendamiento conforme pretende la demandante, significaría en el fondo que el plazo del contrato exceda el plazo máximo de diez (10) años que permite la norma en comento, lo que significaría igualmente una afectación a la libertad contractual configurada en el artículo 1354 del Código Civil, razones por las cuales la norma denunciada en este extremo deviene también en **desestimable**.

**VIGÉSIMO TERCERO.-** Finalmente, en cuanto a la causal por infracción normativa material del artículo 152 del Código Civil la recurrente formula dicha denuncia señalando en concreto que la demandada debió poner en conocimiento de la demandante la revocación del presidente de la asociación demandada por fallecimiento, en aplicación de la norma denunciada; sin embargo, se advierte que la norma denunciada resulta inoficiosa para el caso de autos habida cuenta que fue el primer vicepresidente quien ejerció funciones de presidente frente al fallecimiento de este último, sin que ello signifique afectación de la norma denunciada por cuanto se aprecia que dicho vicepresidente contaba con las facultades legales para cursar la carta notarial sobre no renovación de contrato remitida a la demandante, de lo que se razona por consiguiente que tampoco se verifica la infracción de la norma invocada en este apartado.

#### **IV. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil:

4.1. Declararon **IMPROCEDENTE** el **pedido de conclusión del proceso** solicitado por la demandada Sociedad Central de Beneficencia China Ton Huy Chong Koc y no verificándose los fundamentos de las causales por infracción normativa denunciadas, el recurso deviene en infundado, debiendo procederse conforme a lo dispuesto en el artículo trescientos noventa y siete del Código Procesal Civil.

4.2. Declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **Asociación CEP Peruano Chino “Diez de Octubre”** (folios 337); en consecuencia **NO CASARON** la sentencia impugnada contenida en la Resolución número veintitrés, de fecha veintidós de noviembre de dos mil diecisiete (folios 327).

4.3. **DISPUSIERON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", en los seguidos por la Asociación CEP Peruano Chino “Diez de Octubre” contra la Sociedad Central de Beneficencia China Ton Huy Chong Koc, sobre Cumplimiento de Contrato; y *los devolvieron*. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

**DE LA BARRA BARRERA**

**CÉSPEDES CABALA**

CFT-U / MMS / EEV