

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

**CAS. N° 3473-2009.  
LIMA**

Lima, veintitrés de marzo de dos mil diez.

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA;** vista la causa número tres mil cuatrocientos setentitres- dos mil nueve, oído el informe oral, en audiencia pública de la fecha y realizada la votación correspondiente conforme a ley emite la siguiente sentencia:

**1. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación que corre de fojas doscientos ochentidos a doscientos ochenta y nueve del cuaderno principal, interpuesto el doce de junio de dos mil nueve, por **Luz Rocío Torpoco Viladegut**, contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número dieciséis, obrante de fojas doscientos sesentitres a doscientos sesenta y ocho, expedida por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, su fecha dieciséis de diciembre de dos mil ocho, en la parte que revoca la apelada corriente de fojas ciento ocho a ciento once, su fecha veintinueve de noviembre de dos mil seis, que declara infundada la demanda de rescisión de contrato de arrendamiento, reformando la recurrida, la declara fundada en dicho extremo, consecuentemente, declara rescindido el referido contrato.

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

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veintitrés de octubre de dos mil nueve, obrante a fojas veintitrés del cuadernillo formado por esta Sala, ha declarado procedente el recurso de casación propuesto por la causal prevista por el artículo 386 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, esto es, por la infracción normativa sustantiva de los siguientes artículos: **I)** La aplicación indebida del artículo 1362 del

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

**CAS. N° 3473-2009.  
LIMA**

Código Civil, al alegar la parte recurrente que se ha configurado la causal de rescisión del contrato, cuando la única causal de rescisión es la prevista en el artículo 1417 del mismo Código, siendo así, el artículo 1362 del acotado Código, debió aplicarse para establecer cómo se deben conducir las partes en la celebración de los contratos y no como requisitos de eficacia de los mismos; y, **II)** La inaplicación de los artículos 210, 211 y 212 del Código Civil, argumentando que si se consideraba que la demandada debió comunicar a la demandante que el inmueble materia de arrendamiento contaba con prohibición para el funcionamiento de un restaurante peña, se debió invocar las normas relativas a los vicios de la voluntad, lo que originaría la improcedencia de la demanda, ya que una cosa es la rescisión del contrato y otra la anulación del mismo.

**3. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Que, para efectos de establecer si en el presente caso se constata la infracción normativa de los numerales denunciados, es necesario realizar las precisiones que a continuación se desarrollan.

**SEGUNDO.-** Que, la presente controversia gira en torno a la pretensión de la demandante ECHOS PERU S.A.C., quien interpone demanda mediante escrito obrante de fojas diecinueve a veintitrés, subsanada de fojas veintiséis a fojas veintisiete, solicitando como pretensión principal se declare la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el catorce de enero de dos mil cinco con Luz Rocío Torpoco Viladegut, en calidad de arrendadora, por causal existente al momento de su celebración; solicitando como pretensión accesorio, el pago de una indemnización de daños y perjuicios por la cantidad de veinte mil dólares americanos por daño emergente, lucro cesante y daño moral.

**TERCERO.-** Que, la parte actora sostiene que la demandada le alquiló el local ubicado en la Avenida Separadora Industrial número ciento ochenta y cuatro, Manzana A dos, Lote seis, Urbanización “El Artesano”, Distrito de Ate, pese a que sabía que no podía alquilarlo por prohibición

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

**CAS. N° 3473-2009.  
LIMA**

municipal, pues en esa zona no está autorizado el giro de restaurantes peña show por incompatibilidad de uso; siendo esta la razón por la que no han podido obtener la autorización para el funcionamiento en ese rubro, de acuerdo a lo estipulado en la Cláusula Octava del Contrato de Arrendamiento; afirma haber perdido, por dicho motivo, la cantidad de diez mil dólares americanos que utilizó en el acondicionamiento del local de setecientos metros cuadrados; agrega que al momento de celebrarse el mencionado contrato, la demandada soportaba la clausura definitiva de dicho local, Discoteca Karibe, por no contar con licencia de funcionamiento.

**CUARTO.-** Que, la demandada doña Luz Rocío Torpoco Viladegut, contesta la demanda según escrito que obra de fojas cuarenta y uno a cuarenta y cinco, solicitando que la misma sea declarada infundada; argumenta que si bien es cierto conducía la Discoteca Karibe, sin embargo, dicho local fue cerrado por no contar con licencia de funcionamiento, constancia de inspecciones técnica de seguridad en Defensa Civil, como si contaban las otras Discotecas que funcionan al costado; por lo que en el contrato de arrendamiento se consignó que el local se alquilaba para un restaurante y no para una discoteca; agrega que es falso que la demandante no haya obtenido licencia de funcionamiento, pues cuenta con ésta, según oficio número 025-2006-SGC-GDE-MDA, el cual adjunta a fojas treinta y cinco.

**QUINTO.-** Que, el Juez, mediante Resolución número doce, emitida el veintinueve de noviembre de dos mil seis, expide sentencia, declarando infundada la demanda de rescisión e indemnización por daños y perjuicios.

**SEXTO.-** Que, dicha decisión se sustentó en que si bien al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento, el inmueble soportaba una clausura definitiva del local, ello no constituye argumento válido para solicitar la rescisión del contrato, pues de lo expuesto en la Resolución de Sub Gerencia de Fiscalización número mil quinientos diez, su fecha seis

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

**CAS. N° 3473-2009.**  
**LIMA**

de abril de dos mil cinco, se advierte que la medida administrativa se aplicó, con fecha cuatro de noviembre de dos mil cuatro, a la Discoteca Karibe, de giro discoteca bar, es decir, de actividad diferente a la indicada en el referido contrato de arrendamiento; señala, además, que el contrato cuestionado se celebró el catorce de enero de dos mil cinco y la Ordenanza 087-MDA, la cual modifica la compatibilidad de actividades, se emitió el ocho de setiembre de dos mil cinco, esto es, luego de haberse suscrito el respectivo contrato, según se desprende del Oficio cero cero diecisiete – dos mil seis -SGOP-GDU/MDA, de veintiséis de enero de dos mil seis; concluyendo que al momento de la celebración del contrato, no existió causal que conlleve a la rescisión del mismo.

**SÉTIMO.**- Que, apelada la decisión, la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, por Resolución número dieciséis, emitida el dieciséis de diciembre de dos mil ocho, obrante de fojas doscientos sesenta y tres a doscientos sesenta y ocho, revocó la apelada y reformándola declaró fundada en parte la demanda, consecuentemente, rescindió el contrato de arrendamiento; e, infundada la misma en cuanto al pago de una indemnización por daños y perjuicios.

**OCTAVO.**- Que, la resolución impugnada se sustenta en la existencia de un hecho probado que revela que la arrendadora tenía conocimiento de la imposibilidad de la arrendataria para obtener licencia de funcionamiento respecto al bien arrendado, esto es, de la Resolución de Sub Gerencia de Fiscalización 1510, de la que se desprende que se ordenó la clausura definitiva de un negocio de características sustanciales a las del negocio que proponía llevar adelante la arrendataria, circunstancia de tal magnitud que tendría que haber sido comunicada a la arrendataria para que ésta tome una decisión informada sobre el negocio futuro; por lo que al no haberse informado a la arrendadora, se ha faltado al deber de buena fe en la celebración de contratos, configurándose la rescisión del contrato, acorde a lo establecido por el artículo 1362 del Código Civil.

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

**CAS. N° 3473-2009.**

**LIMA**

**NOVENO.-** Que, en el presente caso, para resolver la controversia suscitada, es del caso señalar que el artículo 1370 del Código Civil, regula la figura de la rescisión del contrato, señalando que la rescisión deja sin efecto un contrato por causal existente al momento de celebrarlo.

**DÉCIMO.-** Que, sobre el particular, cabe precisar que la rescisión es el acto por el cual, mediante sentencia judicial, se deja sin efecto un contrato válido por causal existente al momento de su celebración, definiéndose dicha figura como el remedio que la ley prevé para tutelar la libertad contractual, cuando se está en presencia de una situación de aprovechamiento de una de las partes contratantes que determina que la otra asuma obligaciones en condiciones inicuas.

**DECIMO PRIMERO.-** Que, en tal sentido, no deben confundirse las figuras de la anulabilidad del acto jurídico con la rescisión, pues si bien ambas existen al momento de la celebración del contrato, sin embargo, la anulabilidad de un acto jurídico implica la invalidez del mismo, mientras que con la otra, se rescinde un acto jurídico válidamente celebrado, resultando la anulabilidad una forma de ineficacia estructural, mientras la rescisión es una ineficacia funcional; de tal manera que ambas figuras son incompatibles entre sí, requiriéndose para que opere la rescisión, que la causal sea de tal trascendencia, que impida producir eficacia al acto, esto es, que exista al momento de celebrarse el contrato.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Que, en el caso de autos, se advierte que la demandante sustenta la causal de rescisión en que al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento, el local alquilado no podía ser utilizado para el negocio consignado en dicho contrato, esto es, Restaurante Peña Show, al haberse expedido la Resolución de Sub Gerencia de Fiscalización 1510, en virtud de la cual se ordenó la clausura definitiva del negocio dirigido por la demandada y arrendadora, denominado Discoteca Karibe; asimismo, al haberse modificado, mediante la Ordenanza número 87-MDA, la compatibilidad de actividades

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

**CAS. N° 3473-2009.**  
**LIMA**

en el Distrito de Ate-Vitarte, lo cual imposibilita la obtención de la licencia de funcionamiento del negocio de la arrendataria.

**DÉCIMO TERCERO.-** Que, de lo expuesto, se colige que las situaciones antes referidas, no pueden ser consideradas como causales de rescisión, toda vez que la Ordenanza número 087-MDA, se emitió el ocho de setiembre de dos mil cinco, es decir, con posterioridad al contrato sub litis y en cuanto a la Resolución de Sub Gerencia de Fiscalización número 1510, de seis de abril de dos mil cinco, cabe señalar que si bien se advierte que con anterioridad a dicha fecha se estaba llevando a cabo la clausura definitiva de la Discoteca Karibe, sin embargo, cierto es que dicho giro no se condice con el del negocio de la demandante, esto es, restaurante peña show, tanto más si dicho negocio fue cerrado por realizar actividades sin contar con licencia de funcionamiento ni con certificado de defensa civil, lo cual ponía en grave peligro la vida de los asistentes a dicho local comercial.

**DÉCIMO CUARTO.-** Que, siendo esto así, se concluye que la Sala Superior ha aplicado indebidamente lo dispuesto en el artículo 1362 del Código Civil, el cual regula la buena fe y común intención de las partes que debe primar en los contratos, argumentando, además, que la demandada debió poner en conocimiento la clausura del negocio que conducía en el local materia de arrendamiento, pues al no haberlo hecho ha actuado con el ánimo de engañar a la arrendataria, cuando en realidad lo que debe probarse en esta acción, es la existencia de una causal existente al momento de celebración del contrato cuya trascendencia no permita al acto jurídico producir sus efectos jurídicos, pues si se alega la existencia de uno de los vicios de la voluntad como el dolo regulado por los artículos 210, 211 y 212 del Código Civil, al tratarse de un vicio de voluntad, debe ser denunciado vía la acción de anulabilidad del acto jurídico y no de rescisión.

**DECIMO QUINTO.-** Que, en tal sentido, esta Sala Suprema concluye que la Sala Superior, al emitir la decisión impugnada, ha infringido los artículos

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

**CAS. N° 3473-2009.  
LIMA**

1362, 210, 211 y 212 del Código Civil; debiendo, por ende, ampararse el recurso.

**DECISION:**

Por estos fundamentos y en aplicación de lo estipulado por el artículo 396, primer párrafo del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364:

- a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto de fojas doscientos ochentidos a doscientos ochenta y nueve por **Luz Rocío Torpoco Viladegut**, por la infracción normativa sustantiva de los artículos 1362, 210, 211 y 212 del Código Civil; en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número dieciséis, obrante de fojas doscientos sesenta y tres a doscientos sesenta y ocho, expedida por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, su fecha dieciséis de diciembre de dos mil ocho, **y actuando en sede de instancia: CONFIRMARON** la sentencia apelada contenida en la Resolución número doce, obrante de fojas ciento ocho a ciento once, su fecha veintinueve de noviembre de dos mil seis, que declara infundada la demanda incoada.
- b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”; bajo responsabilidad; en los seguidos por ECHOS PERU S.A.C., con Luz Rocío Torpoco Viladegut, sobre rescisión de contrato e indemnización de daños y perjuicios; y los devolvieron; interviniendo como ponente la señora Juez Supremo Valcárcel Saldaña.

**SS.  
ALMENARA BRYSON  
LEON RAMIREZ  
VINATEA MEDINA  
ALVAREZ LOPEZ  
VALCARCEL SALDAÑA**

ncd/sg