



CAS 1184-2006-TUMBES

**Condición del acto jurídico: Ilícito e imposible**

*La condición suspensiva es ilícita cuando es contraria al ordenamiento jurídico, esto es, cuando contraviene normas imperativas, el orden público o las buenas costumbres. A diferencia de la condición imposible que se configura cuando se sabe desde ya que (dicho acto) es irrealizable.*

---

**CAS. N° 1184-2006 TUMBES.**

---

CAS. N° 1184-2006 TUMBES. Nulidad de cláusula contractual. Lima, seis de noviembre del dos mil seis.- LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA: con el acompañado; vista la causa número mil ciento ochenticuatro guión dos mil seis, en audiencia pública de la fecha, y producida la votación correspondiente, emite la presente sentencia: MATERIA DEL RECURSO.- Se trata del recurso de casación interpuesto por Grifo La Rompe Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, a fojas cuatrocientos seis, contra la sentencia de vista de fojas trescientos ochentiséis, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Tumbes, su fecha veinte de enero del dos mil seis, que obra a fojas trescientos ochentiséis, que confirma la apelada de fojas doscientos setentidós, su fecha dos de agosto del dos mil cinco, declara fundada en parte la demanda de nulidad de cláusula contractual, en consecuencia, nula la segunda cláusula del contrato celebrado con fecha diez de agosto del dos mil; en los seguidos por Raúl Antonio Delgado Espinoza contra Grifo La Rompe Empresa Individual de Responsabilidad Limitada y otro. FUNDAMENTOS DEL RECURSO.- Esta Sala mediante resolución de fojas treinticinco del presente cuadernillo, su fecha diez de julio del año en curso, ha estimado procedente el recurso por la causal de aplicación indebida de una norma de derecho material, prevista por el artículo trescientos ochentiséis, inciso primero, del Código Procesal Civil. Por consiguiente, CONSIDERANDO: Primero.- Conforme se ha anotado anteriormente, el presente recurso ha sido declarado procedente por la causal prevista por el numeral trescientos ochentiséis, inciso primero, del Código Procesal Civil, bajo la alegación de la entidad impugnante consistente en que son impertinentes e inaplicables al presente caso la Ley número veintiséis mil cuatrocientos sesentinueve, ciento setentuno, doscientos diecinueve, doscientos veintiuno y doscientos veinticuatro del mismo cuerpo normativo, pues ni la Ley de Represión al Contrabando ni los demás dispositivos legales citados son pertinentes para declarar la nulidad del contrato materia de la demanda, el cual fue voluntariamente pactado entre las partes, en armonía con la ley y el derecho; así, la Sala Civil de Tumbes ha aplicado indebidamente las referidas normas de derecho material a un supuesto fáctico diferente al contemplado en ellas, aplicación indebida que no sólo perjudica el derecho de la parte agraviada, sino también el ordenamiento jurídicos mismo; agrega, que la sentencia, por expresa disposición de los artículos ciento cuarenta, mil trescientos cincuentiuno, mil trescientos cincuentidós, mil trescientos cincuentitrés, mil trescientos cincuentiséis, mil trescientos sesentuno, mil trescientos sesentidós, mil cuatrocientos dos y mil cuatrocientos tres, del Código Civil, concordados con el inciso catorce del artículo dos de la Constitución y el numeral ciento noventiséis del Código Procesal Civil, debió ser revocada y, por lo mismo, declararse infundada, tal y conforme es la opinión de los dos magistrados que, mediante resolución número treintiséis, en su segundo extremo, del treinta de noviembre del dos mil cinco, se pronunciaron en discordia por tal hecho, en virtud de que el contrato no adolece de ningún vicio, y por tanto, es lícito y veraz en todo su contexto, conforme así lo determinó la sentencia expedida en el expediente número dos mil dos guión cero doscientos cincuentiséis, que se tiene como acompañado. Segundo.- La aplicación indebida de una norma de derecho material se configura cuando el Juzgador deja de aplicar a la controversia la norma material que considera pertinente, aplicando una impertinente. Por tal razón, a fin de determinar si en el caso de autos existe aplicación indebida de las normas denunciadas es menester examinar los hechos probados en el decurso del proceso. Tercero.- La presente controversia gira en torno a determinar si procede declarar la nulidad de la segunda cláusula del contrato de arrendamiento que celebrara, en calidad de arrendadora, la sucesión de Julio Félix Delgado García, representada por don Raúl Antonio Delgado Espinoza y doña Lola Espinoza, viuda de Delgado y, de la otra parte, en calidad de arrendataria, la empresa "La Rompe" Empresa Individual de Responsabilidad, de fecha diez de agosto del dos



mil, bajo la alegación de que dicha cláusula es excesivamente onerosa para el arrendador, es decir, para el actor, puesto que se estableció que mientras persista el contrabando de combustible desde el Ecuador al Perú se pagaría una merced conductiva de mil quinientos soles, siendo que dicha cláusula está condicionada a un hecho ilícito que es penado por la Ley número veintiséis mil cuatrocientos sesentiuono; de tal modo, afirma que dejar prorrogado el pago de la merced conductiva al hecho de que dure el contrabando sería como si se estaría favoreciendo este delito, lo que según el actor es una condición negativa conforme al artículo ciento setentacinco del Código Civil, toda vez que se trata de un ilícito penal que atenta contra la Caja Fiscal del Estado, el cual siempre ha existido y seguirá existiendo. Agrega que la entidad demandada sólo le está pagando un equivalente a cuatrocientos veintiocho dólares americanos, cuando debe pagar mensualmente la suma de novecientos dólares americanos, más el Impuesto General a las Ventas (IGV). Cuarto.- Por su parte, la entidad demandada, al contestar la demanda, mediante escrito de fojas treintiséis, sostiene que el actor anteriormente ha promovido proceso de resolución de arrendamiento que terminó a favor de la demandada, y en el cual se ha debatido la misma pretensión que ahora invoca. Afirma que la cláusula segunda no considera que el alquiler a pagar sea de novecientos dólares americanos, sino que está comprendido en la cláusula tercera, la que no está en discusión. Agrega que lo pactado entre las partes es ley entre ellas, además el demandante como dueño del grifo conoce que el contrabando de combustible existe y existirá y, aún así, convino con todas y cada una de las cláusulas del contrato. Quinto.- Por otro lado, por resolución de fojas trescientos ochentiséis, la Sala Superior confirma la sentencia apelada que ampara la demanda, bajo el fundamento de que resulta ilícito y contrario a las buenas costumbres pretender que en un contrato de arrendamiento, el arrendatario usufructúe gratuita e indefinidamente, o hasta el vencimiento del plazo del contrato, de las instalaciones ajenas de propiedad del arrendador porque subsiste un hecho ilícito (como lo es el contrabando), cuyo combate corresponde a terceros ajenos a la relación contractual y a los contratantes (SUNAT, Ministerio Público, Poder Judicial), pues la ley no ampara el ejercicio abusivo ni la omisión abusiva de un derecho, conforme señala el artículo segundo del Título Preliminar del Código Civil, concluyéndose que esta condición desnaturaliza totalmente la concepción del arrendamiento, regulado en el Código Civil y, por ello es jurídicamente imposible el pacto en cuestión, en el marco de la común intención de las partes de celebrar exclusivamente un contrato de arrendamiento; además, no se puede convalidar por tratarse en todo caso de un acto omisivo abusivo de ambas partes, al no precisar los alcances de tal condición suspensiva, vacío del que no puede obtener indebida ventaja la demandada, resultando esta parte de la cláusula segunda del mencionado contrato un acto jurídico nulo, en aplicación de los artículos ciento setentiuono, doscientos diecinueve, inciso tres, y doscientos veinticuatro, párrafos uno y tres, del Código Civil, toda vez que se trata de una condición contractual suspensiva jurídicamente imposible que no se condice con la naturaleza del arrendamiento. Sexto.- Hay que señalar que la nulidad, sea absoluta o relativa es una sanción de invalidez prescrita por la ley por adolecer el acto jurídico de la falta de un elemento sustancial o por la existencia de defectos o vicios en el momento de su celebración. Esto significa que la nulidad sólo se produce por una causa originaria, congénita, orgánica, consustancial al acto, como es la violación de una norma imperativa, la falta de un requisito de validez, la existencia de vicios de la voluntad (Torres Vásquez, Aníbal. Acto Jurídico. Segunda Edición, IDEMSA, Lima-Perú, dos mil uno, página seiscientos ochentiuono). Séptimo.- Por otro lado, cabe precisar que mientras la nulidad absoluta importa la declaración de inexistencia del acto para el Derecho desde su inicio, ya sea por la falta de los elementos esenciales para la validez como acto jurídico o cuando es contrario a las normas imperativas, al orden público o las buenas costumbres, tal como sancionan los artículos doscientos diecinueve y ciento setentiuono del Código Civil; en cambio, la nulidad relativa sólo puede ser declarada judicialmente a iniciativa de una de las partes contratantes, y a diferencia de la nulidad absoluta, puede ser convalidada tácitamente o expresamente, sustentándose en la existencia de vicios de la voluntad, por incapacidad relativa o cuando es perjudicado por un acto simulado, conforme prevé el artículo doscientos veintiuno del Código Civil. Octavo.- En el presente caso, la pretensión de nulidad absoluta se sustenta en la alegación de que la segunda cláusula del contrato de fojas tres sería contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres, porque dicha cláusula es excesivamente onerosa para el arrendador, puesto que se estableció que mientras persista el contrabando de combustible desde el Ecuador al Perú se pagaría una merced conductiva de mil quinientos soles, siendo que dicha cláusula está condicionada a un hecho ilícito que es penado por la Ley número veintiséis mil cuatrocientos sesentiuono, lo que según el actor es una condición negativa conforme al artículo ciento



setenticinco del Código Civil, toda vez que se trata de un ilícito penal que atenta contra la Caja Fiscal del Estado, el cual siempre ha existido y seguirá existiendo. Noveno.- La cláusula segunda, textualmente, señala lo siguiente: "Por el presente contrato el arrendador, da en calidad de arriendo a el arrendatario, el local comercial descrito en la cláusula primera por un plazo de duración de ocho años que empezarán a regir desde el primero de setiembre del año dos mil hasta el primero de setiembre del año dos mil ocho, con un período de gracia de tres meses (setiembre, octubre y noviembre del dos mil), el mismo que será prorrogado en caso que el contrabando de combustible desde el Ecuador persista, mientras tanto vencidos los tres meses de gracia, después del tercer mes se pagará una merced conductiva mensual de mil quinientos nuevos soles"; en tal sentido, estamos ante una cláusula de condición suspensiva. Décimo.- En tal sentido, examinada la citada cláusula se constata que no es una condición suspensiva ilícita o física ó jurídicamente imposible, puesto que el hecho de que se haya pactado en el sentido de que se establece un período de gracia de tres meses, el que puede ser prorrogado en caso que el contrabando de combustible desde el Ecuador persista, no importa que dicha cláusula está condicionada a un hecho ilícito sancionado, pues debe entenderse que la condición suspensiva es ilícita cuando es contraria al ordenamiento jurídico, esto es, contraviene normas imperativas, el orden público o las buenas costumbres; siendo que en este caso, no se demuestra qué norma imperativa se está afectando, o, qué principio ético que integra el orden público se transgrede o qué norma de las buenas costumbres se estaría contraviniendo. Por otro lado, debe tenerse en consideración que la condición es imposible cuando se sabe desde ya que es irrealizable, falta en ella la incertidumbre; que en este caso de autos, cabe afirmar que no resulta imposible que el contrabando de combustible sea totalmente erradicado; siendo que las parten contratantes han celebrado dicha cláusula de buena fe. y de acuerdo a la común intención de las partes, en virtud de lo dispuesto por los artículos mil trescientos cincuentuno, mil trescientos cincuentidós, mil trescientos cincuenticuatro, mil trescientos sesentiuno y mil trescientos sesentidós, del Código Civil. Décimo Primero: Por las razones anotadas, se concluye que las instancias de mérito han aplicado indebidamente las normas materiales contenidas en la Ley número veintiséis mil cuatrocientos sesentiuno, el artículo quinto del Título Preliminar del Código Civil y los artículos ciento sesentinueve, ciento setentiuno, doscientos diecinueve, doscientos veintiuno y doscientos veinticuatro, del mismo cuerpo normativo; por consiguiente, el presente medio impugnatorio debe ser amparado: En consecuencia, por las consideraciones expuestas y en aplicación de lo dispuesto por el artículo trescientos noventiséis, inciso primero, del Código Procesal Civil, declararon FUNDADO el recurso de casación interpuesto; por consiguiente, CASARON la sentencia de vista de fojas trescientos ochentiséis, su fecha veinte de enero del dos mil seis, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Tumbes y, ACTUANDO EN SEDE DE INSTANCIA, REVOCARON la sentencia apelada de fojas doscientos setentidós, su fecha dos de agosto del dos mil cinco, que declara fundada en parte la demanda de nulidad de cláusula contractual; y, REFORMANDOLA la declararon INFUNDADA en todos sus extremos; en los seguidos por Raúl Antonio Delgado Espinoza contra Grifo La Rompe Empresa Individual de Responsabilidad Limitada; y, los devolvieron. SS. TICONA POSTIGO, CARRION LUGO, FERREIRA VILDÓZOLA, PALOMINO GARCIA, HERNANDEZ PÉREZ C-72406-42