



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1533-2014  
LIMA  
NULIDAD DE CONTRATO

Lima, veintiuno de agosto  
de dos mil catorce.-

**VISTOS; y CONSIDERANDO:** -----

**PRIMERO.-** Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de folios doscientos noventa y siete interpuesto por Rosa María Meiners Gonzales contra la sentencia de vista de folios doscientos ochenta y seis expedida con fecha veinte de marzo de dos mil catorce por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; cuyos requisitos de admisibilidad y procedencia deben ser verificados de conformidad con la modificatoria establecida en la Ley número 29364. -----

**SEGUNDO.-** En tal sentido, en cuanto a los requisitos de admisibilidad, se aprecia que el presente recurso cumple con las exigencias del artículo 387 del Código Procesal Civil, esto es: **I)** Se impugna una resolución expedida por la Sala Superior respectiva que como órgano de segundo grado pone fin al proceso; **II)** Ha sido interpuesto ante la Sala Superior que emitió la resolución impugnada; **III)** Ha sido presentado dentro del plazo previsto en la norma procesal citada; y **IV)** Se ha adjuntado el arancel judicial respectivo. -----

**TERCERO.-** En lo referente a los requisitos de procedencia, se advierte que la recurrente no consintió la resolución de primera instancia que le fue desfavorable, cumpliendo así con lo dispuesto en el artículo 388 inciso 1 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley acotada. -----

**CUARTO.-** Asimismo, la observancia de los incisos 2, 3 y 4 del artículo 388 del Código Adjetivo, requiere que la parte recurrente señale en qué consisten las infracciones normativas denunciadas. En el presente caso la recurrente denuncia la **infracción normativa de los artículos: VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, 122 inciso 3 del mismo cuerpo normativo, 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, 142 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 1354, 1362 y 172 del Código Civil;** alega que se ha vulnerado el derecho a la debida motivación de las



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1533-2014  
LIMA  
NULIDAD DE CONTRATO

resoluciones judiciales e infringido el principio de congruencia, pues la Sala se ha pronunciado sobre la validez de la opción de compra contenida en el contrato de arrendamiento, pese a que no ha sido materia controvertida; asimismo señala que no se ha tomado en cuenta las referidas normas del Código Civil, pues el acto jurídico cuyos efectos están subordinados a condición suspensiva que dependa de la sola voluntad del deudor, deviene en nulo. -----

**QUINTO.-** Previo al análisis de las infracciones denunciadas, debe tenerse presente que el artículo 384 del Código Procesal Civil modificado por la Ley número 29364 prescribe: *"El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia"*; es decir, este medio impugnatorio es de carácter extraordinario y formalísimo y solo puede fundarse en cuestiones netamente jurídicas mas no fácticas o de revaloración de pruebas. -----

**SEXTO.-** Examinadas las alegaciones descritas en el cuarto considerando, se debe señalar que dichos argumentos carecen de base real, pues a fojas ciento sesenta y siete de autos se fijó como punto controvertido determinar si el Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra del inmueble *sub litis* es nulo por existir una condición suspensiva regulada en el artículo 172 del Código Civil; es más, uno de los fundamentos señalado en la demanda, expresa: *"Pero lo que es más grave en la Cláusula Cuarta del tanta veces citado contrato, se pactó una opción de compra a plazo indeterminado y cuyo ejercicio depende también de la exclusiva, unilateral determinación del arrendatario"*; siendo ello así no resulta amparable la presente denuncia. -----

**SÉTIMO.-** En cuanto a la alegación de la nulidad del acto jurídico cuestionado, ésta debe desestimarse porque está orientada a reevaluar las conclusiones a las que ha arribado la Sala de Mérito, entre ellas, que de acuerdo con lo pactado en el contrato de arrendamiento y opción de compra de fecha veintitrés de octubre de dos mil ocho, el plazo del contrato de arrendamiento está



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1533-2014  
LIMA  
NULIDAD DE CONTRATO

perfectamente determinado, dos años, dos meses y nueve días; tan es así que se ha precisado la fecha del vencimiento, treinta y uno de diciembre de dos mil diez; de igual manera sucede con el plazo de renovación del contrato, períodos sucesivos de doce meses; el hecho de que la renovación del mencionado contrato de arrendamiento esté supeditada a la voluntad de la arrendataria (ahora demandada) no significa que exista una condición suspensiva cuya verificación dependa de la exclusiva voluntad de la arrendataria, sino el acuerdo para que el contrato de arrendamiento se renueve por períodos voluntarios a favor de una de las partes, en cuya hipótesis uno de los contratantes ejerce la opción para decidir la conclusión del contrato o su renovación (*ahora demandada*), mientras el otro contratante acepta la decisión que adopte al respecto su contraparte (*ahora apelante*) conforme al artículo 1691 del Código Civil; en consecuencia es válido pactar un contrato de arrendamiento por períodos voluntarios en beneficio de una de las partes; siendo ello así, carece de sustento también este extremo alegado por la recurrente. -----

**OCTAVO.**- De lo mencionado anteriormente, se concluye que la impugnante al denunciar la presunta vulneración del derecho al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales, lo que pretende es que esta Sala Casatoria realice un nuevo análisis de lo concluido, lo que constituye una facultad de los Jueces de Mérito que no puede ser traída en vía de casación por ser materia ajena a los fines del recurso; en consecuencia, dicha causal debe ser desestimada. -----

**NOVENO.**- En conclusión, la impugnante no ha cumplido con los requisitos de procedencia establecidos en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, al no haber descrito con claridad y precisión las infracciones normativas invocadas; menos aún ha demostrado la incidencia directa que tendrían aquéllas sobre la decisión impugnada. -----

Por estas consideraciones y de conformidad con lo previsto en el artículo 392 del Código Procesal Civil, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación



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

**CASACIÓN 1533-2014  
LIMA  
NULIDAD DE CONTRATO**

de folios doscientos noventa y siete interpuesto por Rosa María Meiners Gonzales contra la sentencia de vista de folios doscientos ochenta y seis, de fecha veinte de marzo de dos mil catorce, expedida por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Rosa María Meiners Gonzales con Ampato Energía Sociedad Anónima Cerrada, sobre Nulidad de Contrato; y los devolvieron. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

**S.S.**

**TICONA POSTIGO**

**VALCÁRCEL SALDAÑA**

**CABELLO MATAMALA**

**MIRANDA MOLINA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

  
-----  
*Dra. Luz Ampara Callapiña Cosio*  
Secretaria (e)  
Sala Civil Transitoria  
CORTE SUPREMA

**19 SEP 2014**