



Segunda Sala Civil Permanente

Expediente : 03019-2012-0-0901-JR-CI-02
Materia : Anulabilidad de Acto Jurídico
Demandado : Raúl Melanio Mendoza Aguilar
Demandante : Héctor Edison Cárdenas Rojas
Procedencia : Segundo Juzgado Civil.

Conforme a lo previsto en el artículo 210 del Código Civil, respecto a **la causal de dolo**, invocada por el demandante se tiene que: "El dolo es causa de anulación del acto jurídico **cuando el engaño usado por una de las partes haya sido tal, que sin él la otra parte no hubiera celebrado el acto**".

Sentencia de Vista

Resolución Nro. 51

Independencia 17 de marzo de 2022

VISTA, de la causa con informe oral interviniendo como ponente el juez superior Torres López y **Considerando**:

I. Materia de apelación.-

Viene en apelación la sentencia contenida en la Resolución 43 de 3 de diciembre de 2019 que declara **INFUNDADA** la demanda de **anulabilidad de acto jurídico**, de fs. 17 a 23, subsanada a folios 28, interpuesta por don Héctor Edison Cárdenas Rojas en contra de don Raúl Melanio Mendoza Aguilar; con costas y costos del proceso.

II. Fundamentos de la apelación.-



El demandante Héctor Edison Cárdenas Rojas expresa lo siguiente:

2.1. Se ha omitido valorar los medios de prueba ofrecidos por el demandante y admitidos y actuados por el juzgado, como son **a)** la inspección judicial, **b)** la licencia municipal a nombre del demandado y **c)** el informe emitido por la Municipalidad de Los Olivos que acreditan la inexistencia de la licencia respecto el inmueble materia de arrendamiento.

2.2. Se ha efectuado un análisis e interpretación sesgada a favor del demandado de los hechos y el contrato de arrendamiento.

2.3. La licencia de funcionamiento municipal, de fs. 8, acredita que corresponde la dirección a la Avenida José Santos Chocano y no al inmueble materia de arrendamiento ubicado en Av. Carlos Izaguirre. Este último no tiene licencia de funcionamiento.

2.4. La inspección judicial, a folios 228 a 230, acredita que la jueza verificó in situ que el inmueble está ubicado en la Avda. Carlos Izaguirre, esquina con cuadra 10 del Jr. Santos Chocano.

2.5 El juez, no ha valorado la conducta engañosa del demandado, que ofreció y se obligó en el contrato de arrendamiento a ceder la licencia durante la vigencia del contrato, a sabiendas que el inmueble no contaba con una.

2.6. Si la licencia hubiese existido y hubiese sido transferida no habría engaño alguno; la licencia fue determinante para que el demandante celebre el contrato.

2.8. El demandante pagó por adelantado un año (doce meses) de merced conductiva y una garantía equivalente a 2 mensualidades, en total US \$14,600.00, que se solicita que se devuelvan más la indemnización de daños y perjuicios correspondientes.



III. Antecedentes Procesales.

3.1. Mediante escrito de fs. 17 a 23, subsanado a fs. 28, don Héctor Edison Cárdenas Rojas interpone demanda de anulabilidad de acto jurídico, e indemnización por daños y perjuicios contra don Raúl Melanio Mendoza Aguilar; solicitando se anule el contrato de arrendamiento de 21 de enero del 2012 del inmueble ubicado en la Mz. A, Lote 56 Urbanización Las Palmeras segunda etapa (sótano) distrito de los Olivos, **por la causal de dolo**. Como pretensiones accesorias plantea:

a) Devolución de la suma de US\$.14, 600.00 (catorce mil seiscientos dólares americanos) correspondiente al pago adelantado de un año por arrendamiento de la merced conductiva, más dos meses de garantía.

b) El demandado le indemnice con la suma de S/. 75,000.00 (setenta y cinco mil y 00/100 nuevos soles), correspondiente a los siguientes conceptos: **Daño patrimonial:** Daño emergente: S/. 15,000.00 soles. Lucro cesante: S/. 50,000.00 soles **Daño extra patrimonial:** Daño moral: S/. 10,000.00 soles; más intereses legales.

3.2. Fundamentos de la demanda.

a) El 21 de enero de 2012 las partes suscribieron un contrato de arrendamiento, del local ubicado en la Mz. A lote 56, Urb. Las Palmeras Segunda Etapa (sótano) Distrito de Los Olivos, Provincia y departamento de Lima para Discoteca Video Pub. (clausula primera)

b) Acordaron que el alquiler del inmueble sería por US\$. 1,050.00 dólares mensuales que incluía la licencia de funcionamiento como local comercial; condicionando al pago adelantado por 12 meses, más 2 meses de garantía; \$ 14,000.0 dólares.

c) El demandante sostiene que el demandado, no le entregó la licencia del local comercial; solo por insistencia entregó una licencia de funcionamiento,



pero que correspondía a un local ubicado en la calle José Santos Chocano y no a la Av. Carlos Izaguirre, materia de arrendamiento. (Ello no es exacto, en razón que en el contrato, no se menciona la dirección Av. Carlos Izaguirre).

d) Al percatarse que la licencia entregada no correspondía al inmueble arrendado, por carta notarial de **16 de agosto de 2012**, solicitó al demandado se deje sin efecto el contrato suscrito y devuelva su dinero, sin tener respuesta.

e) Mediante carta notarial de **28 de agosto de 2012** le comunicó el día y hora que desocuparía el inmueble arrendado.

3.3. Fundamentos de la contestación.-

a) El sí cumplió con la licencia anterior a su nombre. Era de cuenta y riesgo del demandante obtener una licencia específica a su favor.

b) Cursar cartas notariales, transcurridos 6 meses de vigencia del contrato, no otorga derecho alguno al demandante, menos para invalidar un contrato, que es ley entre las partes.

c) La conducta del demandante no se justifica, al pretender que se le devuelva el dinero por un bien arrendado, luego de prolongada ocupación, sin observar su obligación como arrendatario definida en la ley.

d) El demandado considera que la pretensión principal es **INFUNDADA; igualmente** las pretensiones accesorias.

3.4. Mediante resolución N° 29 de 27 de diciembre de 2016, de fs. 278 a 289, declaró **FUNDADA EN PARTE LA DEMANDA** de anulabilidad de acto jurídico y pretensiones accesorias; en consecuencia: **NULO** el acto jurídico contenido en el contrato de arrendamiento de 21 de enero de 2012, se **ORDENA** al demandado devuelva la suma de US\$. 14,600.00 dólares; **FIJA**



la Indemnización por daño moral en la suma de 5,000.00 soles que debe pagar el demandado más intereses legales desde la celebración del contrato; **INFUNDADA** la demanda de indemnización por lucro cesante y **daño emergente**.

3.5 La referida decisión mediante sentencia de vista N° **338**, de folios 344, emitida por la Segunda Sala Civil **con otro colegiado**, declaró **NULA**, disponiendo que se emita nuevo pronunciamiento con arreglo a ley.

3.5.1 La sentencia de vista, se basó en el considerando cuarto, declarando que la apelada, es contradictoria por cuanto al pronunciarse sobre la pretensión principal establece la existencia de dolo por parte del demandado al suscribir el contrato de autos; ***al no haber entregado la licencia de funcionamiento del local arrendado***; y de otro lado, al resolver la pretensión indemnizatoria traslada al demandante la obligación de obtener la licencia de funcionamiento.

3.5.2. Todo ello que deduce de las propias cláusulas del contrato, las que se interpreta de forma aislada para resolver la controversia, sin considerar que, la pretensión accesoria es consecuencia de la principal.

3.6. El 4to Juzgado Civil, emite nueva sentencia declarando esta vez **INFUNDADA**, la demanda y como consecuencia infundadas también las pretensiones accesorias de indemnización de daños y perjuicios.

IV Evaluación jurídica del colegiado.-

4.1. El artículo 139.3 de la Constitución Política del Estado ordena como principio y garantía de la función jurisdiccional, la observancia del debido proceso y la tutela judicial.

4.2. Dicha norma es concordante con el artículo I del Título Preliminar del CPC, derecho a la tutela judicial, en un debido proceso.



4.3. El artículo 221 del Código Civil precisa que un acto jurídico es anulable por: **2)** Por vicio resultante de error, dolo, violencia o intimidación.

4.4. El acto jurídico anulable produce todos sus efectos desde el inicio, pero puede ser declarado judicialmente nulo a iniciativa de la parte perjudicada.

4.4.1. El acto jurídico anulable es inválido, pero eficaz.

4.4.2. La ineficacia del acto anulable es sucesiva, sobreviene como consecuencia de la declaración de nulidad.

4.4.3. Por ser inválido puede ser convalidado mediante confirmación o por prescripción de la acción de anulabilidad.

4.5. Metafóricamente se dice que el acto nulo nace muerto y el anulable nace gravemente enfermo.¹

4.6. El Código Civil, contempla normas específicas para resolver las controversias surgidas en la suscripción de contratos de arrendamiento; nomas que en el caso específico debió haber observado el demandante.

a) El artículo 1666 del Código Civil ordena que por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida.

b) El artículo 1679.- **Entregado el bien al arrendatario, se presume que se halla en estado de servir y con todo lo necesario para su uso.**

c) Artículo 1706.- Consignación del bien arrendado.- En todo caso de conclusión del arrendamiento o teniendo el arrendatario **derecho para resolverlo**, si pone el bien a disposición del arrendador y éste no puede o no quiere recibirlo, aquél podrá consignarlo.

¹ <https://lpderecho.pe/nulidad-anulabilidad-acto-juridico/#:~:text=El%20acto%20anulable%2C%20mientras%20no,con%20la%20causal%20de%20anulabilidad.>



d) Artículo 1707.- Extinción de responsabilidad por consignación.- Desde el día en que el arrendatario efectúe la consignación se extingue su responsabilidad por la renta, salvo que la impugnación a la consignación fuese declarada fundada.

4.6. El demandante eligió la vía de la anulabilidad del contrato que en el caso concreto no ha estimado el juzgado de primera instancia; el demandante pudo elegir la vía específica de la resolución de contrato de arrendamiento.

4.7. En este marco el colegiado en relación a la vista de la causa, emite el siguiente pronunciamiento:

1.- A folios 3 a 7 obra el contrato de arrendamiento de bien inmueble a plazo determinado” de 21 de enero de 2012 celebrado por don Raúl Melanio Mendoza Aguilar (como arrendador) y Héctor Edison Cárdenas Rojas (como arrendatario), inmueble ubicado en la Mz. A, lote 56 Urbanización Las Palmeras II Etapa (sótano) Distrito de Los Olivos, Provincia y Departamento de Lima; (clausula 1). **No se menciona en el contrato que el inmueble esté ubicado en la Av. Carlos Izaguirre.**

2.- El plazo del contrato se pactó por 2 años, contados a partir del 01 de febrero de 2012 al 01 de febrero del 2014, por una renta mensual de \$1,050 dólares. (Clausula 5ta); para uso exclusivo de video pub discoteca.

3.-El arrendatario entregó la suma de \$12,600.00 dólares, más \$2,000.00 americanos como garantía; precisándose en la **cláusula segunda**, que el arrendatario: **“es una persona dedicada a la conducción de negocios de bares, discotecas, entre otros; y requiere contar con un local apropiado para el funcionamiento de su negocio”**,

4.- En la **cláusula tercera párrafo segundo** se indicó que: “Durante la vigencia del contrato el arrendador cederá al arrendatario la licencia de



funcionamiento del local comercial”. Obligación que sí se cumplió con demora según indica el demandante; dicha licencia, no eximía de la obligación de tramitar y logar una licencia de funcionamiento actual y específica a nombre del arrendatario, con la dirección correcta esquina de Av. Carlos Izaguirre.

5.- En la cláusula tercera párrafo tercero en el contrato se determinó que: “(...) será de cuenta, cargo, riesgo y responsabilidad exclusiva del **arrendatario la obtención de los permisos y/o licencias necesarios para realizar las actividades comerciales propias de su objeto social en el inmueble materia de arrendamiento** y para las construcciones y/o mejoras que desea realizar; el arrendador se compromete a proporcionar a el arrendatario toda la información y/o documentación que ésta le requiera para realizar todas las gestiones administrativas de la Municipalidad Distrital de Los Olivos para la obtención de los permisos necesarios (...)”

6.- He aquí la clave del asunto, se denuncia que el demandado- arrendador no cumplió con entregar la licencia de local comercial del inmueble arrendado; que a mucha insistencia le fue entregada una licencia para Video Pub, que no coincidía con la dirección del bien arrendado.

7.- El demandado desde el 28 de junio de 2002, tenía una licencia Nro. 685-2002 de funcionamiento municipal, a su nombre Raúl Melanio Mendoza Aguilar; en relación al local comercial ubicado en la Urb. Palmeras, II Etapa, Av. Santos Chocano. Manzana A Lote 56, para giro de Discoteca Video Pub, conforme se aprecia en autos. (fs. 82)

8. El demandante argumenta que la licencia de funcionamiento municipal entregada por el demandados (fs. 82), corresponde la dirección a la Avenida José Santos Chocano y no al inmueble materia de arrendamiento ubicado en Av. Carlos Izaguirre.

9.-Dicha afirmación que no es exacta, en razón que se trata del mismo sótano; se infiere que por los años transcurridos faltaba actualizar en la



licencia la dirección, que coincide con la del local; solo “se omite consignar esquina con Av. Carlos Izaguirre”.

10.- En el contrato de arrendamiento y en la copia de la licencia entregada, si existe coincidencia en la dirección glosada; al tratarse del mismo local.

11.- La licencia antigua del demandado, no eximía al arrendatario de gestionar y lograr bajo su cuenta y riesgo, una licencia actual específica a su nombre para giro de Video Pub; asimismo el certificado de defensa civil, que se renueva periódicamente.

12.- El arrendatario conforme se entiende en el contrato, debió tramitar y lograr una licencia específica de Video Pub a su nombre; sin embargo empezó el funcionamiento del negocio sin contar con autorización, por tal motivo en una inspección de la Municipalidad de Los Olivos, se ordenó la clausura del local.

13. En “*Acta de Intervención y Clausura*” de 24 de junio de 2012, fs. 58, los inspectores de la Municipalidad Distrital de Los Olivos, procedieron a la clausura por 60 días de “*La discoteca – Video Pub*” ubicado en la Avenida Carlos Izaguirre Mz. A, Lote 56 Urbanización Las Palmeras, Distrito de los Olivos, porque se inició sin contar con: **a)** “*Licencia Apertura Comercios Especiales, y b)* y carecer de *Certificado de Seguridad expedida por la Oficina de Defensa Civil (...)*”;

14 En autos no se acredita la existencia de dolo o engaño de carácter civil atribuible al demandado; se infiere en cambio un apresuramiento del demandante en arrendar, al haber pagado un año por adelantado, sin prever contingencias y sin recabar en forma previa la licencia específica de funcionamiento que correspondía; y el certificado de defensa civil.

15 Conforme a lo previsto en el artículo 210 del Código Civil, respecto a **la causal de dolo**, invocada por el demandante se tiene que: “*El dolo es causa de anulación del acto jurídico cuando el engaño usado por una de las*



partes haya sido tal que sin él la otra parte no hubiera celebrado el acto”;

16 En el presente caso, habiendo las partes estado conformes con las cláusulas del contrato de “*arrendamiento de bien inmueble a plazo determinado*” de 21 de enero de 2012; en forma libre y voluntaria; además que el demandante según consta, tiene experiencia en el rubro de video pubs, el contrato inicio su ejecución, siendo aplicable la presunción prevista en el artículo 1679 del Código Civil.

17 Al haber estado en pleno funcionamiento “*La discoteca – Video Pub*” del demandante, conforme se ha indicado fue materia de clausura temporal, por la Municipalidad Distrital de Los Olivos por el plazo de 60 días, en razón que el titular del negocio no contaba con certificado de defensa civil y licencia específica de funcionamiento.

18 En suma en autos no se ha acreditado que el contrato de arrendamiento de 21 de enero del 2012 en su gestación haya adolecido de vicio, dolo o engaño por lo que corresponde desestimar la pretensión invocada.

19 El demandante en la apelación, alega que no se han tomado en cuenta los siguientes medios probatorios:

- a)** La licencia municipal de funcionamiento del demandado; que no menciona la dirección “esquina Av. Carlos Izaguirre”; sin embargo el demandante no ha probado la existencia de 2 inmuebles distintos.
- b)** A folios 63, obra el informe Nro. 42-2012/ MDLO/GR/SGLCAC, de 13 de noviembre de 2012, que informa que el local ubicado en la **Av. Carlos Izaguirre**, sótano de la Manzana A Lote 56 de la Urb. Las Palmeras II Etapa, no tiene licencia de funcionamiento.
- c)** Se indica que el único local que tiene licencia de funcionamiento para el giro de discoteca es el que está ubicado en la **Manzana A Lote 56, en el Jirón**



Santos Chocano, a nombre del demandado Raúl Melanio Mendoza Aguilar; que es el mismo.

d) La inspección judicial, a folios 228 a 230, acredita que la jueza verificó in situ que el inmueble está ubicado en la esquina tomada por la cuadra 6 de la Avda. Carlos Izaguirre y la cuadra 10 del Jr. Santos Chocano. La inspección judicial corresponde al semi sótano, con ingreso por la Av. Carlos Izaguirre; el ingreso por el Jirón Santos Chocano, corresponde al Hostal Las Orquídeas.

20. Dichas pruebas no son suficientes; ni tienen vinculación directa con dolo y engaño que indica el demandante haber sufrido en la suscripción del contrato; argumento que pretende justificar la omisión de no haber tramitado y logrado una licencia específica a su favor, conforme cláusula tercera párrafo tercero del contrato suscrito; además el certificado de defensa civil.

21. El demandante ha solicitado la anulación del contrato y la devolución de toda la renta, más el pago de una indemnización de daños y perjuicios; pretensión que no se ha probado en autos, conforme ha declara la juez de la causa.

22. El demandante pudo realizar la acción judicial específica, para controversias en materia de arrendamiento, conforme a los artículos glosados.

Nro.	Fecha	Descripción	N° folio	Observación
1	21/01/2012	Firma de contrato de arrendamiento renta mensual: US\$1050.00 Adelanto: US\$ 12,600.00 (por 1 año) Garantía: US\$ 2000.00	3	
2	01/02/2012 al 1/02/2014	Periodo de arrendamiento	4 (contrato)	
3	24/07/2012	Clausura del local por falta de licencia y certificado de defensa civil	58	Acta de clausura de la Municipalidad de Los Olivos



3	28/08/2012	Desocupación del local	19	Tiempo ocupado: 7 meses x \$ 1050.00 = \$ 7350.00. 5250.00 Garantía: \$ 2000.00
---	------------	------------------------	----	---

- 23.** En conclusión en lo esencial, la sentencia ha sido declarada con arreglo a los antecedentes y al artículo 200 del Código Procesal Civil.
- 24.** Finalmente procede exonerar al demandante, el pago de costas y costos, por haber tenido motivos atendibles para litigar.

Fundamentos por los que:

CONFIRMARON: La resolución 43 de 3 de diciembre de 2019 que declara **INFUNDADA** la demanda de anulabilidad de acto jurídico, interpuesta por don Héctor Edison Cárdenas Rojas contra Raúl Melanio Mendoza Aguilar; **Reformaron**, en cuanto ordena con costas y costos; **Reformando sin costas ni costos**, por haber tenido motivos atendibles para litigar. Dejaron a salvo el derecho que pudiese tener el demandante, para solicitar la devolución de la garantía y parte de la renta de alquiler pagada por adelantado, desde el momento que devolvió el inmueble al propietario del local; vía conciliación o proceso judicial. Notifíquese.

SS.

Torres López

Pinedo Coa

Bajonero Manrique