



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA**  
**SALA MIXTA Y PENAL DE APELACIONES DE NASCA**

**EXPEDIENTE N°** : 00060-2015-0-1409-JM-CI-01.  
**DEMANDANTE** : EMPRESA D"LAZ CONTRATISTAS Y SERVICIOS GRALES  
**DEMANDADOS** : COOPERATIVA DE CONSUMO MARCONA LTDA  
**MATERIA** : CUMPLIMIENTO DE CONTRATO  
**PROCEDENCIA** : JUZGADO MIXTO Y DE INVESTIGACION PREPARATORIA  
DE MARCONA  
**JUEZ** : DR LEODAN CRISTOBAL AYALA

**SENTENCIA DE VISTA**

**RESOLUCIÓN N° 19.-**

Nasca, treintiuno de octubre del dos mil diecisiete.-

**VISTOS**; Con observancia de las formalidades previstas en el Artículo 138° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, interviene en calidad de ponente el señor juez superior **Luis Alberto Ortiz Yumpo**; y,

**CONSIDERANDO**:

**PRIMERO**: DE LA RESOLUCIÓN MATERIA DE APELACIÓN.

Es materia de grado, la sentencia contenida en la resolución número once, de fecha trece de junio del dos mil diecisiete obrante de fojas 133/136, en el que el Juez de la causa falla: declarando **FUNDADA** la demanda de cumplimiento de contrato de arrendamiento en consecuencia: **1.- SE ORDENA** a la Cooperativa de Consumo Unión Marcona Ltda a cumplir con su obligación contractual en los propios términos del contrato suscrito con al **EMPRESA D"LAZ CONTRATISTAS Y SERVICIOS GENERALES SCRL** el día 01 de octubre del 2013; **2.- SE DEJA SIN EFECTO** la resolución de contrato comunicada a la accionante mediante carta Notarial N°466-2015; **3.- Declarar INSUBSISTENTE LA EXIGENCIA DE PAGO DE LA MERCED CONDUCTIVA** a la entidad actora, desde la fecha de comunicación unilateral de resolución de contrato (14-08-2015) hasta la fecha de reinicio de las actividades económicas de la entidad accionante; y **4.- SE CONDENA** a la parte vencida



(Cooperativa de Consumo Unión Marcona Ltda) al **PAGO DE COSTAS Y COSTOS** procesales.

## **SEGUNDO: RECURSO DE APELACION**

**2.1.** El artículo 364° del Código de Procesal Civil, establece que el *recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente* o, en su caso, la confirme cuando la encuentre conforme a ley; por ello, quien interpone apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria, en virtud de lo establecido por el artículo 366° del Código Procesal Civil.

**2.2.** También debe tenerse en cuenta que “El Juez Superior tiene la facultad de poder revisar y decidir sobre todas las cuestiones propuestas y resueltas por el Juez inferior; sin embargo, cabe precisar que la extensión de los poderes de instancia de alzada está presidida por un postulado que limita su conocimiento recogido por el aforismo *tantum appellatum, quantum devolutum*, en virtud del cual el tribunal de alzada solamente puede conocer mediante la apelación de los agravios que afectan al impugnante”.<sup>1</sup> A ello debe agregarse que al amparo del “principio de limitación aplicable a toda actividad recursiva le impone al Tribunal (...) la limitación de sólo referirse al tema de la alzada”<sup>2</sup>.

## **TERCERO: FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.**

Mediante escrito obrante a fojas 150/154, la apoderada de la Cooperativa de Consumo Unión Marcona Ltda, interpone recurso de apelación contra la sentencia recurrida, solicitando que el Superior jerárquico la revoque totalmente y reformándola declare infundada la demanda en todos sus extremos en merito a los siguientes fundamentos de hecho y derecho:

**3.1.** Resulta incorrecta la conclusión a la que se llega en el sexto considerando de la sentencia apelada, en el sentido de que la obligación de las tres cenas (menú) eran diarias, dado que diariamente el personal de panadería cenaba en el restaurante de la

---

<sup>1</sup> Casación N° 626-01-Arequipa

<sup>2</sup> STC. Expediente N° 04492-2008-AA/TC.



empresa accionante, porque así se estableció consensualmente entre las partes. Por lo que erradamente concluye el A quo, no se ajusta a la realidad uso y costumbre demostrado en este proceso por su parte.

**3.2.** Todo lo indicado en el numeral anterior, se acredita no solo con el material probatorio aportado y admitido por nuestra parte en la parte de postulación del proceso, sino también se acredita con la prueba documental a que se hace referencia en el rubro III (medios probatorios) del presente recurso de apelación.

**3.3.** Al momento de expedir la sentencia recurrida es evidente que el A quo no ha merituado sus pruebas conforme al propio texto de las mismas, dado que en el considerando quinto de la apelada, infiere que por una supuesta “mala interpretación “ de las tres cenas nuestra parte resolvió el contrato, empero tal consideración es errónea, dado que se resolvió el contrato a la accionante por el incumplimiento del pago de mas de tres mensualidades de la renta de manera continua, y es por eso que se le curso la carta notarial N°557-15 de fecha 19 de setiembre del 2015 resolviendo el contrato por la causal de falta de pago, por lo que el hecho de la existencia de las tres cenas y/o el pago adelantado o vencido en poco o nada infirieron para que se resuelva correctamente acorde a ley, razón por la cual se debiera revocar la apelada y declarar infundada la demanda.

#### **CUARTO: CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.**

**4.1.** El artículo 1351° del Código Civil señala: *“El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”.*

**4.2.** En ese sentido conforme lo señala la Corte Suprema, se ha de entender por contrato: *“(...) el acuerdo de dos o más partes para crear, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial, y se forma por la perfecta coincidencia entre la propuesta y la aceptación, que es lo que se denomina el consentimiento, esto es compartir el sentimiento, de donde surge una voluntad común.”*<sup>3</sup>

**4.3.** El artículo 1428° del Código Civil señala: *“En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios. A partir de la fecha de la citación con la demanda de resolución, la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación”.*

---

<sup>3</sup> Cas. N° 1345-98-Lima, El Peruano, 20-01-1999, p. 2504.



4.4. Asimismo, el artículo 1429° del citado cuerpo normativo señala: *“En el caso del artículo 1428° la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto. Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios”.*

#### **QUINTO: ANÁLISIS DE LA RECURRIDA.**

5.1 Antes de emitir un pronunciamiento conforme a ley, es necesario realizar un recuento de lo acontecido en autos, en tal sentido, tenemos que por escrito de fojas 26/33, LA EMPRESA D"LAZ CONTRATISTAS Y SERVICIOS GENERALES SOCIEDAD COMERCIAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA representada por su Gerente General Carmen Rosa Domínguez Batallanos interpone demanda sobre Cumplimiento de Contrato de Arrendamiento contra la Cooperativa de Consumo Unión Marcona Ltda, a fin de que previos los tramites legales pertinentes y por sentencia o conciliación se declare fundada la demanda y se ordene a la emplazada cumplir con el contrato de arrendamiento de fecha 01 de octubre del 2013 y se deje sin efecto la carta Notarial N°466-2015, de fecha 13 de agosto del 2015, de resolución de contrato de arrendamiento por la causal de supuesto incumplimiento de la clausula cuarta-segundo párrafo del mencionado contrato, asimismo como primera pretensión accesoria solicita dejar sin efecto la controversia de la errónea interpretación del requerimiento del cumplimiento del pago de tres cenas (menú) diario, desde la supuesta fecha de incumplimiento, y como segunda pretensión accesoria se deje sin efecto el pago de la merced conductiva hasta a resultas del proceso que se esta promoviendo en la fecha, dejando constancia que dada la resolución del contrato la accionante no puede celebrar contrato alguno para el otorgamiento del servicio de alimentación que brinda a distintas empresas.

5.2 Recapitulando en este correlato corresponde analizar el contrato de arrendamiento obrante a folios 07/09, el cual fue suscrito el 01 de octubre del 2013, por una parte la Cooperativa de Consumo Unión Marcona Ltda ( La Arrendadora) y de la otra parte la Empresa D LAZ S.R.L. (El Arrendatario), por el presente contrato la arrendadora alquila los dos inmuebles de su propiedad, para uso exclusivo del funcionamiento de un restaurant y/o similares, asimismo las partes convienen que el precio del alquiler de



los inmuebles se determinó en la suma total de S/2,000.00 (dos mil nuevos soles), cuya renta será pagada a partir del mes de agosto del año 2014. Adicionalmente al pago de la merced conductiva el arrendatario otorgará tres (3) cenas (menú) para el personal trabajador de la panadería que la arrendadora determine.

**5.3.** Mediante Carta Notarial de fecha 23 de junio del 2015, la entidad demandada le requiere a la accionante que cumpla con otorgar las tres cenas para el personal de trabajadores de la panadería (propiedad de la demandada) y en razón que ha tenido que asumir los costos de las tres cenas diarias, le ha generado una deuda de tres mil ochocientos siete soles (S/3,807.00), por lo que solicitan que hasta el plazo improrrogable del 01 de julio del 2015 cumpla con cancelar dicha deuda; por otro lado mediante dicha carta notarial la demandada le muestra su disconformidad con respecto al pago de la mensualidad y le recuerda que los pagos mensuales son realizados por el mes adelantado y no por el mes vencido.

**5.4.** Por su parte la accionante mediante Carta notarial N° 395-2015, e fecha 02 de julio del 2015 contesta los requerimientos de la entidad demandada señalando que se encuentran al día en los pagos de la merced conductiva y cumplida la reparación y mantenimiento de los locales se dará cumplimiento a lo emanado en el segundo párrafo de la cuarta clausula del contrato.

**5.5.** De otro lado la entidad demandada mediante **Cartas Notariales N° 465 y 466-2015** ambas de fecha 13 de agosto del 2015, le ha comunicado a la accionante *“que ante el incumplimiento de sus obligaciones contractuales (...) por lo tanto se configura el incumplimiento injustificado del contrato, puesto que su representada no ha cumplido con la obligación contractual establecida en la CLAUSULA CUARTA- 2DO PÁRRAFO del contrato de arrendamiento suscrito el 01 de octubre del 2013”*. Asimismo mediante **Carta Notarial N°557-2015** de fecha 18 de setiembre del 2015, la demandada le informa *“que conforme esta establecido en la CLAUSULA UNDECIMA del contrato de arrendamiento suscrito (...) y ante el incumplimiento y/o no pago de 03 (tres) mensualidades por concepto de alquiler de los dos inmuebles de nuestra propiedad (...) se dispone dar por resuelto el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes”*.

**5.6.** De la revisión de los actuados se advierte que en la audiencia de fecha 13 de octubre del 2016, se ha determinado como puntos controvertidos los siguientes: a) Si la correcta interpretación de la clausula del contrato seria que el arrendatario además de pagar la merced conductiva debe brindar 03 cenas menú a favor de los



trabajadores de la arrendadora, todos los días en forma ininterrumpida o mas bien solo el día de pago de la merced conductiva que realiza una vez por mes; b) determinar si es la parte arrendadora o arrendataria quien ha incumplido el contrato, c) determinar si la carta notarial N°466-2015 debe quedar o no sin efecto; d) determinar si la arrendataria se encuentra obligada a honrar la merced conductiva desde la fecha de la resolución del contrato hasta la conclusión del presente proceso con la calidad de firme.

**5.7.** En este escenario, es de tener presente que el artículo 1428° del Código Civil establece lo siguiente: *“ En los contratos con prestaciones reciprocas, cuando una de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios. A partir de la fecha de citación con la demanda de resolución la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación”.*

**5.8.** De la revisión de los actuados se tiene que la entidad demandada Cooperativa de Consumo Unión Marcona Ltda en su condición de arrendadora ha dispuesto resolver el contrato de arrendamiento de fecha 01 de octubre del 2013, con la accionante, sin embargo del tenor de las cartas notariales N°465-466-2015 remitidas se advierte que la empresa demandada ha dispuesto dar por resuelto el contrato de arrendamiento supuestamente por el incumplimiento de la cuarta clausula 2do párrafo, la misma que se encuentra referida al otorgamiento de las tres cenas a los trabajadores de la panadería, pero también se puede advertir que posteriormente mediante la Carta Notarial N°557-2015 de fecha 18 de setiembre del 2015, la demandada dispuso declarar resuelto el contrato por motivo del supuesto incumplimiento de la undécima clausula del contrato de arrendamiento, referido al no pago de las tres mensualidades por concepto del alquiler.

**5.9.** En lo que se refiere a la entrega de las tres cenas menú señaladas adicionalmente del tenor de la cuarta clausula 2do párrafo del contrato de arrendamiento, que constituye en concreto el tema materia de cuestionamiento, la entrega de los mismos no se encuentra literalmente establecido en cuanto al periodo de entrega de las cenas menú (diario, semanal o en el pago mensual de la merced conductiva) así como también no se ha establecido la identificación de los trabajadores a quienes se le iban a entregar, por cuanto de acuerdo a la Casación N°025-2001-Tacna.<sup>4</sup> señala que: *“ De conformidad con el artículo 169° del Código Civil, las clausulas de los actos jurídicos*

---

<sup>4</sup> Cas. N° 025-2001-tacna, El Peruano 0-01-2003 .pagina 9880-9881.



*se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas; en tal sentido los contratos deben ser interpretados de acuerdo a su contexto, siendo calificados en función a la intención manifiesta de las partes, independientemente de la denominación que estos le den“.*

**5.10.** Asimismo en lo que respecta a que si los pagos de la merced conductiva deben ser realizados por periodo adelantado o vencido, del tenor del contrato de arrendamiento no se establece si es por periodo vencido o adelantado, sin embargo de acuerdo al artículo 1676º del Código Civil se establece: “ *El pago de la renta puede pactarse por periodos vencidos o adelantados. A falta de estipulación, se entiende que se ha convenido por periodos vencidos*”, en ese contexto, se ha denotado que la conducta de la demandada al remitir las diversas cartas notariales enviadas a la accionante tenían la única finalidad de resolver el contrato de arrendamiento de cualquier forma.

**5.11.** En lo que respecta a lo señalado por el apelante en el sentido que el A quo considera que el contrato de arrendamiento se resolvió por una mala interpretación de las tres cenas, tal consideración es errónea dado que se resolvió el contrato por el incumplimiento del pago de mas de tres mensualidades de la renta de manera continua y por eso se le cursó la carta notarial N°557-2015; sin embargo conforme se ha señalado en los considerandos precedentes lo indicado por el apelante no es correcto, toda vez que del tenor de las cartas notariales N°465-466-2015 ambas de fecha 13 de agosto del 2015, obrante a fojas 48 y 50 se advierte que en dichas misivas la Cooperativa de Consumo Unión Marcona (demandada) dispuso declarar resuelto el contrato de arrendamiento por la clausula cuarta segundo párrafo referido con el otorgamiento de las tres cenas otorgadas a los trabajadores.

**5.12.** De lo anteriormente expuesto resulta correcto lo decidido por el Juez de instancia al dejar sin efecto las Cartas Notariales N°465-466-2015, las mismas que declararon resuelto el contrato de arrendamiento de fecha 01 de octubre del 2013, en ese sentido corresponde confirmar la sentencia apelada en todos sus extremos, pues ha sido expedida conforme a ley.

### **DECISIÓN:**

Por tales fundamentos glosados y al amparo de las normas invocadas, los integrantes de la Sala Mixta y Penal de Apelaciones de Nasca:



**CONFIRMARON**, la sentencia contenida en la resolución número once, de fecha trece de junio del dos mil diecisiete obrante de fojas 133/136, en el que el Juez de la causa falla: declarando **FUNDADA** la demanda de cumplimiento de contrato de arrendamiento en consecuencia: **1.- SE ORDENA** a la Cooperativa de Consumo Unión Marcona Ltda a cumplir con su obligación contractual en los propios términos del contrato suscrito con al **EMPRESA D"LAZ CONTRATISTAS Y SERVICIOS GENERALES SCRL** el día 01 de octubre del 2013; **2.- SE DEJA SIN EFECTO** la resolución de contrato comunicada a la accionante mediante carta Notarial N°466-2015; **3.- Declarar INSUBSISTENTE LA EXIGENCIA DE PAGO DE LA MERCED CONDUCTIVA** a la entidad actora, desde la fecha de comunicación unilateral de resolución de contrato (14-08-2015) hasta la fecha de reinicio de las actividades económicas de la entidad accionante; y **4.- SE CONDENA** a la parte vencida (Cooperativa de Consumo Unión Marcona Ltda) al **PAGO DE COSTAS Y COSTOS** procesales. Y los devolvieron. **Notifíquese.-**

**S.S.**

**CHANGARAY SEGURA**

**AQUIJE OROSCO**

**ORTIZ YUMPO**