



## **Sentencia de Vista**

**Expediente : 987-2019-0-1001-JR-CI-05.**

Demandante : Mateo Conza Huamán y otra.

Demandados : Empresa de Servicio de Transporte de Carga de Combustible ROSS.

Materia : Resolución de contrato.

Procedencia : Sexto Juzgado Civil de Cusco.

**Juez Ponente: Béjar Rojas.**

## **Resolución N° 84**

Cusco, 1 de setiembre de 2023.

**VISTO** el presente proceso venido en grado de apelación de sentencia.

### **I. DE LAS RESOLUCIONES MATERIA DE APELACIÓN:**

Es materia de apelación, la sentencia contenida en la resolución N° 77, de 15 de enero de 2023 (folio 551), que resuelve:

*“1.- DECLARANDO INFUNDADA la pretensión de la resolución del contrato de alquiler de grifo, ubicado en la carretera Cusco – Pisac Kilómetro 18, Quente Huachana del distrito de Taray, provincia de Calca departamento del Cusco por incumplimiento de cláusulas.*

*2.- CONDENESE a los demandantes el pago de costas y costos del presente proceso”.*

### **II. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA IMPUGNACIÓN.**

A folios 565 y siguientes, obra el recurso de apelación presentado por el abogado de los demandantes Felicitas Montalvo Montalvo y Mateo Conza Huamán en contra de la sentencia, con la pretensión impugnatoria de alcanzar su revocatoria, con los fundamentos contenidos en dicho escrito.

### **III. FUNDAMENTOS DEL COLEGIADO**

#### **Antecedentes**

- 3.1. En el caso de autos, Felicitas Montalvo Montalvo y Mateo Conza Huamán promovieron una demanda contra la Empresa de Transporte de Servicio de Carga de Combustible Ross E.I.R.L. representada por Reiner Calderón Lastra, cuyo petitorio tiene por finalidad que se declare la *resolución del contrato de alquiler de 14 de noviembre de 2016*, por incumplimiento de cláusulas; y, accesoriamente, la indemnización de daños y perjuicios (folio 10, subsanado a folio 24).



- 3.2. Como fundamentos de la demanda se tiene lo siguiente: **i)** Felicitas Montalvo Montalvo y Mateo Conza Huamán, son propietarios y actuales poseedores del bien inmueble ubicado en la carretera Cusco – Pisac Kilómetro 18, Quente Huachana del distrito de Taray, provincia de Calca, departamento de Cusco; sobre el cual se encuentra instalado un grifo con registro en el Ministerio de Energía y Minas 1120678 DGH, con un área de 1100 m<sup>2</sup>, que cuenta con los servicios de agua, luz y otros equipos propios de su naturaleza; **ii)** el 14 de noviembre de 2016, los recurrentes y el demandado celebraron un contrato de alquiler de grifo, en el que se precisan el monto y las condiciones de pago, así como las *mejoras* que deben realizarse al grifo, sin embargo, hasta la fecha de la interposición de *la demanda el demandado no habría cumplido* dichos acuerdos por ello los recurrentes deciden resolver el contrato; **iii)** respecto a los acuerdos incumplidos precisan que, el demandado sólo pago la cuota inicial de S/ 45,000.00 (cuarenta y cinco mil soles), dejando de cancelar un restante de S/ 27, 000.00 (veintisiete mil soles) causando grave perjuicio al demandante al no poder usufructuar o enajenar el inmueble. Refiere, además que tras el incumplimiento todo intento de comunicación y contacto con el demandado ha sido negativo, tal como se tiene de sus inasistencias para conciliar extrajudicialmente.
- 3.3. La Empresa Servicio de Transportes de Carga de Combustible Ross E.I.R.L. representada por su gerente general Reyner Calderón Lastra, contesta la demanda (folio 90), sosteniendo lo siguiente: **i)** los recurrentes no son actuales poseedores de dicho bien inmueble, puesto que no estaban y ni están empadronados en el padrón general de la comunidad Rayanniyoc; **ii)** el contrato de alquiler fue objeto de denuncia penal ante la Segunda Fiscalía Provincial Penal Corporativa de Calca en la carpeta fiscal 579-2017, por el delito contra el patrimonio en su modalidad de estafa, ya que el grifo materia del contrato tenía una sanción administrativa impuesta por el Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería el 4 de julio de 2016, ejecutándose dicha sanción el 10 de mayo de 2017; **iii)** la suma de S/ 27,000.00 restante que faltaba abonar no fue cancelado, porque la parte demandante no cumplió con los extremos del contrato al actuar de mala fe y conociendo la sanción de OSINERGMIN celebro el contrato de alquiler, cerrándose la manera definitiva el establecimiento causando perjuicio económico.
- 3.4. La sentencia materia de grado resuelve declarar infundada la pretensión de resolución de contrato de alquiler de grifo, con los siguientes argumentos: **i)** si bien la cláusula quinta del contrato señala que era obligación del arrendatario el pago a OSINERGMIN y garantizar el buen funcionamiento de los surtidores y hacer arreglos, ello no implica

superar las observaciones del informe de suspensión emitido por OSINERGMIN que significaba el cambio de los surtidores que no estaban autorizados a la demandante, por lo que, no pueden ser atribuidos al arrendatario, sino, al arrendador propietario del grifo; **ii)** la arrendataria se vio imposibilitada de ejercitar su derecho de explotar la actividad para la cual había contratado el grifo, que es la venta de combustible, todo por la suspensión de la licencia por parte de OSINERGMIN; **iii)** existe la prohibición de dar en alquiler un establecimiento de venta de hidrocarburos, por lo que, no es válido el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, lo que contraviene el artículo 1371 del Código Civil, que señala que la resolución deja sin efecto un contrato válido; **iv)** en el escrito de subsanación la demandante manifiesta su voluntad de no subsanar el extremos de inadmisibilidad de indemnización por daños y perjuicios y demandarlo posteriormente, entonces no corresponde manifestarse respecto a este punto.

- 3.5. En el recurso de apelación se sostiene los fundamentos siguientes: **i)** la sanción impuesta por OSINERGMIN no le afecta a la demandada, ya que la sanción está dirigida contra el grifo Señor de Huanca, por lo que, la demandada en los siete meses que menciona ya debía estar trabajando con su propia razón social; **ii)** conforme al contrato solo se alquiló el terreno y las instalaciones que debía mejorar el arrendatario de acuerdo a sus necesidades y nunca utilizar ninguna razón social de los demandantes; **iii)** no está en debate las sanciones impuestas a los recurrentes por parte de OSINERGMIN, sino, más bien, se han dado las causales de resolución del contrato entre las partes por incumplimiento de la demandada por la falta de pago.

### **Análisis**

- 3.6. El artículo 1351 del Código Civil, establece que: [e]l contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”. A su vez, el artículo 1361 del mismo código, prevé que “[l]os contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla”. Respecto a esta última norma, Aníbal Torres Vásquez señala que: “[l]os pactos contenidos en el contrato, son normas dotadas de fuerza vinculante para los contratantes cuyo valor deriva no tanto de la ley como de la misma voluntad, que es libre para contratar y para establecer el contenido y los efectos del contrato, así

como, para crear con plena eficacia nuevas figuras, distintas de la voluntad del legislador”<sup>1</sup>.

3.7. En este ámbito, el artículo 1428 del Código Civil señala lo siguiente:

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.

Concordante, el artículo 1372 del Código Civil, señala:

[...].

La resolución se invoca judicial o extrajudicialmente. En ambos casos, los efectos de la sentencia se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva.

Por razón de la resolución, las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraran al momento indicado en el párrafo anterior, y si ello no fuera posible deben rembolsarse en dinero el valor que tenían en dicho momento.

En los casos previstos en los dos primeros párrafos de este Artículo, cabe pacto en contrario. No se perjudican los derechos adquiridos de buena fe.

3.8. El fundamento principal de la demanda se funda en el incumplimiento de la prestación consistente en la falta de pago de la merced conductiva por la suma de S/ 27,000.00, a cargo de la demandada, tras haber celebrado el denominado contrato de alquiler el 14 de noviembre de 2016.

3.9. Por su parte, la parte demandada afirma que el arrendamiento del grifo también comprendía la autorización para funcionamiento del grifo, otorgada por el Ministerio de Energía y Minas a favor de la demandante y que al haber sido sancionada con la suspensión administrativa no pudo ejercer el giro comercial del negocio, por lo que, no cumplió con pagar la referida suma de dinero.

---

<sup>1</sup>Código Civil, Comentarios y Jurisprudencia, Concordancia, Antecedentes, Sumillas, Legislación Complementaria; Tomo II; séptima edición; editorial IDEMSA, 2011; pág. 237.



- 3.10. Revisado el contrato de alquiler de 14 de noviembre de 2016 (folio 6), establece lo siguiente sobre el objeto de contratación:

CLAUSULA PRIMERO.- DEL OBJETO

LOS ARRENDADORES, declaran ser propietarios y actuales poseedores del bien inmueble ubicado en la carretera Cusco-Pisac kilómetro 18, del Distrito de Taray, Provincia de Calca, Departamento de Cusco, **sobre el que se encuentra instalado un Grifo, con registro en el Ministerio de Energía y Minas N° 8668-050-091116, a nombre de Felicitas Montalvo Montalvo, en un área de 1,100 metros cuadrados, también cuenta con servicios de agua, luz, para el funcionamiento de grifo, así como un surtidor con cuatro mangueras en buen estado de funcionamiento y otros equipos propias de su naturaleza.**

CLAUSULA SEGUNDA.- OBJETO Y NATURALEZA DEL CONTRATO

LOS ARRENDADORES, **requieren dar en alquiler el grifo que comprende todos sus equipos, surtidor y el bien inmueble sobre el que se encuentra instalado el Grifo descrito en la cláusula anterior**, por lo que mediante el presente contrato, dan en calidad de arrendamiento, en favor de EL ARRENDATARIO, por el plazo indicado en la cláusula siguiente (el resaltado es nuestro).

- 3.11. Conforme a las clausulas del contrato objeto de resolución, **el objeto del contrato fue el “alquiler del grifo”**, con registro en el Ministerio de Energía y Minas N° 8668-050-091116, y no solo se alquiló el terreno y las instalaciones del grifo, es más, el arrendador se ha comprometido a pagar los tributos y otros conceptos ante las oficinas de OSINERMING y otras entidades **para el funcionamiento del grifo**, que ya venía funcionando con un registro y razón social, además de realizar las mejoras que se requieran, conforme se tiene de su cláusula quinta del contrato, que señala: *“EL ARRENDATARIO se compromete a pagar desde la firma del presente documento los tributos y otros conceptos ante las oficinas de OSINERMING y otras entidades, esto **para el funcionamiento de este Grifo**, comprometiéndose además a realizar los arreglos que se requieran a su cargo, sin retribución alguna [...]”*. Esto es, para el funcionamiento del grifo que venía funcionando, incluido su razón social.

3.12. En el recurso de apelación también se sostiene que, los demandados nunca debieron utilizar su razón social, ya que la sanción estaba dada al Grifo Señor de Huanca, por lo que, la demandada debía trabajar con su propia razón social. Esta afirmación es contraria a las mismas cláusulas estipuladas en el contrato objeto de resolución, ya que, como se ha señalado precedentemente, el objeto del contrato era el grifo, que a la fecha de la suscripción tenía por nombre Señor de Huanca, conforme se aprecia de la vista fotográfica de folio 4, y según la primera cláusula del contrato, los propietarios de dicho grifo son los demandantes. Además, de las cláusulas del contrato no se aprecia que los demandados debían obtener otra razón social para poder operar las instalaciones del grifo, porque el objeto del contrato era el grifo mismo, el cual debía funcionar tal cual se encontraba hasta ese entonces, de ahí que los actores se comprometieron a pagar los *“Tributos y otros conceptos ante las oficinas de OSINERMIN y otras entidades, esto **para el funcionamiento de este Grifo**”*.

3.13. Entonces, teniendo claro que, el objeto del contrato era el grifo mismo debe observarse lo dispuesto por el artículo 20 del Reglamento del Registro de Hidrocarburos, aprobado por OSINERMIN 191-2011-OS/CD, el cual establece lo siguiente:

La suspensión de oficio del Registro, procederá en los siguientes casos:

d. Cuando se verifique que una instalación, **establecimiento** o medio de transporte **viene siendo operado, para la realización de actividades de hidrocarburos, a través de una persona natural o jurídica, consorcio, asociación en participación u otra modalidad de contratación, distinta a la inscrita en el Registro.**

La norma es bastante expresa al señalar que constituye una **infracción administrativa** la conducción por parte de una persona jurídica diferente a la inscrita en el Registro de Hidrocarburos.

3.14. En efecto, la norma citada prohíbe y sanciona actos de arrendamiento a favor de quien no es titular de la licencia, por lo que, no es posible amparar un argumento sustentado sobre la base de un acto jurídico que constituye una infracción administrativa, por lo que, al amparo de la norma citada no puede tenerse por válido el contrato de arrendamiento recaída sobre la licencia de funcionamiento.



- 3.15. En ese contexto, al amparo del artículo 1371 del Código Civil, solo se puede dejar sin efecto por resolución un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración, tal como correctamente se ha concluido en la sentencia materia de grado.
- 3.16. Además, en ninguna de las cláusulas del contrato u otro documento adicional, las partes acordaron que la arrendadora debía tramitar su propia licencia de funcionamiento, dado que, el objeto del contrato era el mismo grifo para ser explotado económicamente por los demandados.
- 3.17. En ese contexto, debe confirmarse la sentencia por estar dictada conforme a ley.

#### **IV. DECISIÓN:**

Por estos fundamentos la Sala Civil de la Corte Superior de Cusco,  
**RESUELVE:**

**CONFIRMAR** la sentencia contenida en la resolución N° 77, de 15 de enero de 2023 (folio 551), que resuelve:

*“1.- DECLARANDO INFUNDADA la pretensión de la resolución del contrato de alquiler de grifo, ubicado en la carretera Cusco – Pisac Kilómetro 18, Quente Huachana del distrito de Taray, provincia de Calca departamento del Cusco por incumplimiento de cláusulas.*

*2.- CONDENARSE a los demandantes el pago de costas y costos del presente proceso”. Y, los devolvieron. **T.R. y H.S.***

**s.s.**

MURILLO FLORES

GUTIÉRREZ MERINO

**BÉJAR ROJAS**