



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SEGUNDA SALA CIVIL

Expediente N° 09639-2021-0-1801-JR-CI-03
(Ref. Exp. Sala N° 01186-2023-0)

RESOLUCIÓN N° 05

San Isidro, diez de enero
de dos mil veinticuatro

VISTOS

Interviniendo como ponente el señor Juez Superior **Solís Macedo**.

MATERIA DEL RECURSO

Es materia del grado, la **Sentencia** contenida en la Resolución N° 09, su fecha 19 de mayo de 2023 (fs. 139 a 151), que resolvió declarar fundada en parte la demanda, interpuesta por Rafael Gustavo Caballero Chamorro contra Salcedo Motors S.A.C, en consecuencia, ordeno que la parte demandada Salcedo Motors S.A.C. cumpla con pagar a favor de la parte demandante la suma de US\$ 253,480.00 (doscientos cincuenta y tres cuatrocientos ochenta con 00/100 dólares americanos), más intereses legales, costas y costos.

DESCRIPCIÓN DE LOS AGRAVIOS

La parte demandada interpone recurso de apelación (fs. 158 a 164), señalando básicamente, lo siguiente:

- a) El A quo incurre en una indebida motivación, toda vez que no ha valorado de manera adecuada los medios probatorios. Además, no se acredita en autos los periodos de mora aludidos en la demanda, siendo que, el demandante debió acreditar documentalmente la fecha de pago de la renta de alquiler, a fin de verificar los presuntos días de retraso.
- b) El señor juez de primer grado debe considerar que el demandante tiene en su poder el consolidado de los pagos de renta, dado que los pagos se efectuaron a su cuenta de ahorros. Tampoco se ha presentado el recibo de arrendamiento SUNAT, que demuestra el pago del tributo correspondiente.
- c) Es necesario realizar la exhibición de los recibos de arrendamiento por el periodo de abril de 2017 a noviembre de 2021, y que se requiera a SUNAT informe si el demandado pagó o no por dicho periodo al pago del impuesto por arrendamiento.
- d) Debe considerarse el pago de US\$ 30,000.00 dólares americanos por concepto de garantía que tenía entre sus objetivos la deducción de cualquier importe que pudiera estar adeudando la arrendataria, en razón a ello es que al firmar la adenda y prórroga del



contrato se efectiviza el uso de la garantía para la cancelación de la renta impaga de febrero de 2020 y la mora que se había originado.

- e) Por último, la mora es en realidad por 16 días y no los 651 días que pretende cobrar el demandante, hecho que implica desconocer la garantía.

CONSIDERANDO

1. De la revisión de autos, se tiene que por escrito de fojas 38 a 47, Rafael Gustavo Caballero Chamorro, (en adelante “**el demandante**”), interpone demanda contra Salcedo Motors S.A.C. (en adelante “**la demandada**”), solicitando el pago de US\$ 347,780.00 dólares americanos, por concepto de pago de penalidades desde abril de 2017 a febrero de 2020 [US\$ 163,880.00 dólares americanos], renta impaga del mes de febrero de 2020 [US\$ 10,000.00 dólares americanos], pago de penalidades del mes de marzo de 2020 a noviembre de 2021 [US\$ 161,900.00 dólares americanos] y renta impaga del mes de noviembre de 2021 [US\$ 12,000.00 dólares americanos], más costas y costos procesales.
2. Como fundamentos de su demanda, el actor refiere que el 01 de marzo de 2017, celebró un contrato de arrendamiento con la empresa demandada, pactándose como merced conductiva la suma de US\$ 10,000.00 dólares americanos, acordándose también que las fechas de pago serían los tres primeros días de cada mes, y en caso de retraso se pactó una penalidad del 1.00% del valor de la merced conductiva por cada día de retraso. Luego de ello, el 19 de febrero de 2020, se suscribió una adenda al contrato, señalando tanto el aumento de la merced conductiva a US\$ 12,000.00 dólares americanos, como la penalidad al 5.00% del valor de la renta por cada día de retraso; y debido a que la propia demandada es quien se retrasó en el pago de las mensualidades, es que se ha generado una deuda ascendente a US\$ 347,780.0 dólares americanos, que hasta la fecha no ha sido abonada, pese a que se ha requerido el pago mediante carta notarial de fecha 16 de noviembre de 2021.
3. Es preciso destacar que, si bien es cierto que con su escrito de fojas 79 a 106, la demandada contestó la demanda y formulo reconvenición, al no cumplir con subsanar las omisiones precisadas en la resolución N° 02, de fecha 31 de mayo de 2022 (fs. 107 a 108), mediante resolución N° 04, de fecha 06 de diciembre de 2022 (fs. 115), se declaró rebelde a la demandada, Salcedo Motors S.A.C., y saneado el proceso al existir una relación procesal válida.

4. Asimismo, mediante Resolución N° 07, de fecha 03 de abril de 2023 (fs. 129 a 130), se fijaron como puntos controvertidos, los siguientes:

“(sic) 1. Determinar la existencia o no de una obligación de pago, de la empresa demandada a favor del demandante, derivada del incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado entre ellos de fecha 01 de marzo del 2017.

2. Determinar si fuera el caso que exista una obligación de pago por parte de la empresa demandada a favor del demandante, si la deuda asciende a la suma de trescientos cuarenta y siete mil setecientos ochenta y 00/100 dólares americanos (US\$ 347,780.00) más los intereses respectivos, disgregados en los siguientes conceptos: pago de penalidades abril 2017-febrero 2020, renta impaga mes de febrero de 2020, pago de penalidades marzo 2020-noviembre 2021 y renta impaga del mes de noviembre del 2021.”.

5. Sobre las pretensiones de obligación de dar suma de dinero

Previamente a analizar el presente caso, es pertinente señalar que la obligación se concibe como *"un vínculo entre dos personas que consiste en una prestación personal debida al acreedor (debere) que está garantizada por el patrimonio del deudor (obligatio), que el derecho reconoce, cualquiera que sea su modo y forma de constituirse y cualquiera que sea su contenido, siempre que no sea contrario a la moral o las leyes"*¹; siendo que *"el origen de una obligación define la razón de su exigencia, y las líneas fundamentales de su régimen jurídico"*.

6. Asimismo, al analizarse los elementos de la obligación se reconocen: a los sujetos, el vínculo jurídico, el objeto y, la causa.

Respecto a los sujetos de la obligación, cabe señalar que la esencia de la obligación es que existan dos partes, de las que sea una el acreedor y la otra el deudor, toda vez que el crédito y la deuda tienen cada uno de ellos su propio titular y sujeto, de manera que la relación obligatoria consiste en una realidad compleja en que se funden esos dos elementos, en el seno de ellas se enfrentan el sujeto activo o titular del crédito y el sujeto pasivo o titular de la deuda².

¹ ALVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio; El derecho de obligaciones y de los contratos; Instituto Pacífico, Lima, Perú; 2017; p. 34.

² OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREIRE, Mario; Tratado de las obligaciones, Tomo I, Fondo editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú; 2001; p. 140.

7. Siendo ello así, y en concordancia con el numeral 1 del artículo 1219° del Código Civil³, **para ser declarada fundada la pretensión de obligación de dar suma de dinero debe acreditarse en primer lugar el nacimiento de la obligación (válida) y después su exigibilidad**, para lo cual debe entenderse que las fuentes de las obligaciones en nuestro ordenamiento jurídico son la voluntad (autonomía privada) y, la ley.

En cuanto a la voluntad de las partes [contrato], la doctrinaria respecto a la aplicación de la interpretación de los contratos, entiende que, en materia contractual, los actos y contratos están gobernados por el *principio de buena fe como lo informan los artículos 168 y 1362 del Código Civil*.

Sobre este principio, básicamente, *en materia de contratos*, De la Puente y Lavalle⁴ enseña:

“Se comprende, por ello, que el artículo 1362° del Código Civil diferencie la negociación, la celebración y la ejecución del contrato, requiriendo una buena fe-lealtad u objetiva en las etapas de la negociación y de la ejecución del contrato y una buena fe-creencia o subjetiva en la etapa de celebración del mismo”.

En la misma línea, Benavides Torres⁵, enseña:

“(…) incorporación que no ha sido necesaria en países en los cuales los tribunales hacen una aplicación extensa de la buena fe objetiva, principio rector de la contratación, en particular en la etapa de ejecución de las prestaciones”.

Este mismo autor⁶, más adelante, citando a Eric Danz, señala:

“al buen juez se le reconoce en su preocupación por ayudar a las partes a alcanzar el fin del contrato”.

Respecto al proceso de interpretación de los contratos, **Alfredo Bullard**⁷, enseña:

“En general, el proceso de interpretación debería visualizarse como un recorrido entre círculos concéntricos, que tienen al centro círculos más textualistas que van diluyendo su textualismo hacia contextualismo conforme caemos en anillos más alejados del centro. Así, el intérprete comienza en el círculo central, que sería la interpretación literal, y va pasando los círculos siguientes (método sistemático, búsqueda de la intención real, formalismo), según va agotando los recursos para encontrar un sentido atendible al término contractual (...)”.

Por otro lado, **Guido Alpa**⁸, en sentido contrario, enseña:

³ Artículo 1219.- Es efecto de las obligaciones autorizar al acreedor para lo siguiente:

1.- Emplear las medidas legales a fin de que el deudor le procure aquello a que está obligado. (...)

⁴ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. “¿Porqué se contrata?”, en Derecho Civil Patrimonial. Fondo Editorial PUCP. Año. 1997. Lima (Perú). Pág. 116.

⁵ BENAVIDES TORRES, Eduardo, “Hacia una revalorización de la finalidad contractual”, en Derecho Civil Patrimonial. Fondo Editorial PUCP. Año 1997. Lima (Perú). Pág. 176.

⁶ Ídem. Pág. 183.

⁷ BULLARD GONZÁLEZ, Alfredo. “Derecho y Economía. El análisis económico de las instituciones legales”. Segunda Edición. Editorial Palestra. Lima (Perú). Año 2010. Pág. 433 a 434.

⁸ ALPA, Guido. “El contrato en general. Principios y problemas”. Instituto Pacífico. Año 2015. Lima (Perú). Pág. 187

“Muchos consideran, también la jurisprudencia predominante se mueve en este sentido, que hay una jerarquía entre los criterios indicados: primero se debe buscar la común intención de las partes (interpretación subjetiva); luego, si la investigación es infructuosa, se interpreta el negocio según la buena fe y corrección (interpretación de buena fe); finalmente, si tampoco este criterio es útil, se procede a la interpretación de cada cláusula, o del negocio entero, buscando atribuirles el sentido más adecuado, de modo que las cláusulas puedan ser conservadas, antes que ser privadas de cualquier efecto (interpretación objetiva)”.

8. En el caso de autos, se aprecia que según lo postulado en la demanda, la obligación pecuniaria sub materia se ha originado en virtud al Contrato de Arrendamiento de Local Comercial, de fecha 01 de marzo de 2017 y la Adenda y Prorroga de Contrato de Arrendamiento de Local Comercial, de fecha 19 de febrero de 2020, por los cuales Rafael Gustavo Caballero Chamorro [el arrendador], celebró el contrato con Salcedo Motors S.A.C. [el arrendatario], a fin de realizar el arrendamiento del inmueble para uso como local comercial – comercialización de vehículos, maquinaria y taller de reparación; pactándose la merced conductiva ascendente a US\$ 10,000.00 dólares americanos, y luego, con la adenda se aumentó a US\$ 12,000.00 dólares americanos.
9. Establecido los antecedentes del caso, la base legal y, doctrinaria respectiva y, teniendo en cuenta que el debate jurídico entre las partes se refiere a la determinación del monto de la obligación, así como el cumplimiento de la prestación, por lo que, debemos determinar, el monto de la obligación, si se ha cumplido con el pago y, si ello genera o no la obligación de abonar lo solicitado por el demandante.
10. A efectos de absolver en conjunto los agravios expuestos en la apelación, se tiene de fojas 08 a 12, el Contrato de Arrendamiento de Local Comercial que originó la obligación, en cuya cláusula cuarta y décimo séptima se pactó lo siguiente:

CUARTA.- Las partes acuerdan que el monto de la renta que pagará LA ARRENDATARIA en calidad de contraprestación por el uso del bien inmueble asciende a la suma de US\$ 10,000.00 (Diez mil y 00/100 Dólares Americanos) mensuales, incluido el impuesto a la Renta que será de cargo de EL ARRENDADOR.

El importe de la renta será depositado por LA ARRENDATARIA por adelantado dentro de los tres primeros días de cada mes, en la Cuenta de Ahorros en Moneda Extranjera N° 0011-0138-02-00169345 que mantiene el señor Rafael Gustavo Caballero Chamorro en el BBVA Banco Continental.

En el indeseado caso, que LA ARRENDATARIA no cumpliera con el abono de la merced conductiva en el plazo pactado abonará a favor de EL ARRENDADOR, en calidad de penalidad un porcentaje equivalente al 1.00% (Uno por ciento) del valor de la renta, por cada día de atraso.

Las partes acuerdan a la firma de este contrato se realiza el pago de la suma de US\$ 10,000.00 (diez mil y 00/100 Dólares Americanos), incluido el impuesto de ley, en calidad de derecho de llave, sin más constancia que las firmas de las partes consignadas en el mismo.

La renta que corresponde al periodo comprendido entre el 01 de Marzo del 2017 y el 31 de Marzo del 2017, esto es la suma de US\$ 10,000.00 (Diez mil y 00/100 Dólares Americanos), incluido el impuesto de ley, se abona a la suscripción del presente contrato sin más constancia que las firmas de las partes consignadas en el mismo.

CLÁUSULA DE GARANTÍA

DECIMO SETIMA.- En la fecha de suscripción del presente documento LA ARRENDATARIA entrega a EL ARRENDADOR la suma de US\$ 30,000.00 (Treinta mil y 00/100 Dólares Americanos) en calidad de depósito, en garantía del absoluto cumplimiento de todas las obligaciones asumidas en virtud de este contrato.

El mencionado depósito en garantía le será devuelto a LA ARRENDATARIA, sin intereses o rentas, al vencimiento del presente contrato y una vez verificado el estado de conservación y funcionamiento del bien arrendado, salvo deducciones que podrá efectuar EL ARRENDADOR de cualquier importe que pudiera estar adeudando LA ARRENDATARIA o gastos de conservación y/o reparación que sean necesarios efectuar en el inmueble.

Por otro lado, de fojas 16 a 17, obra la Adenda y Prorroga de Contrato de Arrendamiento de Local Comercial, en cuya cláusula segunda se pactó lo siguiente:

SEGUNDA: OBJETO

(i) Por el presente documento EL ARRENDADOR y LA ARRENDATARIA acuerdan prorrogar el plazo del Contrato de Arrendamiento señalado en el numeral (i) de la cláusula precedente por el periodo adicional de cuarenta (40) meses, el cual se computará desde el 01 de Marzo del 2020 al 30 de Junio del 2023.

(ii) Las partes acuerdan que el nuevo monto de la renta que pagará LA ARRENDATARIA en calidad de contraprestación por el uso del bien inmueble será la suma de US\$ 12,000.00 (Doce mil y 00/100 Dólares Americanos) más el Impuesto de ley, esto es la suma total de US\$ 12,600.00 (Doce mil seiscientos y 00/100 Dólares Americanos), el cual será depositado por LA ARRENDATARIA por adelantado dentro de los tres primeros días de cada mes, en la Cuenta de Ahorros en Moneda Extranjera N° 0011-0138-02-00169345 que mantiene el señor Rafael Gustavo Caballero Chamorro en el BBVA Banco Continental.

(iii) En el indeseado caso, que LA ARRENDATARIA no cumpliera con el abono de la merced conductiva en el plazo pactado abonará a favor de EL ARRENDADOR, en calidad de penalidad un porcentaje equivalente al 5.00% (cinco por ciento) del valor de la renta, por cada día de atraso.

(iv) En caso no renovarse el contrato al vencimiento del nuevo plazo pactado, LA ARRENDATARIA deberá desocupar y devolver el inmueble a EL ARRENDADOR el último día del plazo en cuestión, sin que para lo cual sea necesario requerimiento de ningún tipo por parte de éste último; asimismo dentro de los noventa (90) días calendarios anteriores al vencimiento del plazo LA ARRENDATARIA se obliga a permitir que EL ARRENDADOR o la persona que éste designe, muestre el inmueble arrendado a personas interesadas previa coordinación anticipada con LA ARRENDATARIA.

(v) La suscripción de la presente Adenda implica el reconocimiento expreso de LA ARRENDATARIA de toda deuda que por cualquier concepto pueda mantener y que se derive de el Contrato originalmente celebrado.

11. Ahora bien, en lo referente a la cláusula cuarta del contrato y cláusula segunda de su adenda, debe recordarse que el artículo 1229° del Código Civil establece que “la prueba del pago incumbe a quien pretende haberlo efectuado”.

12. En tal contexto, se advierte que si bien la demandada en sus agravios acusa que es el demandante quien debe acreditar las fechas de pago de los arriendos; empero, es el caso que, conforme a lo previsto en el citado artículo 1229, la carga de la prueba se invierte, debiendo ser la emplazada quien acredite el pago, a fin de poder contabilizar los días de retraso para el cálculo de la penalidad, situación que no se ha cumplido en el caso concreto, por lo que, se considerarán las fechas indicadas en la demanda, dado que la demandada no ha negado ello.

13. Por otro lado, la demandada también cuestiona como agravio que no se ha tomado en consideración la garantía de US\$ 30,000.00 dólares americanos



abonados; sin embargo, se advierte que en la propia cláusula Décimo Séptima del contrato se precisa que la misma se devolverá una vez culminado el contrato, y considerando que el mismo se prorrogó con la adenda [que forma parte integrante del contrato – ver cláusula cuarta de la adenda], no correspondía la entrega de la garantía sino hasta que culminara el nuevo periodo, esto es, 30 de junio de 2023. Además, debe considerarse que, en la última parte de la cláusula segunda de la adenda, se dejó expresa constancia que la arrendataria reconocía toda deuda por cualquier concepto y que se derive del contrato. Por tales consideraciones, no resultaba factible que, de la garantía se dedujera el pago de la mora y la renta del mes de febrero de 2020 [periodo del contrato], puesto que no solo contraviene lo estipulado en el contrato, sino también lo dispuesto en el artículo 1257 del Código Civil⁹.

14. En cuanto al monto, esta Sala Superior comparte el criterio esgrimido por el A quo, toda vez que, por un lado, los meses de abril y noviembre del 2018 [pagado en dos armadas], y enero de 2019 [pagado en tres armadas], han sido pagados en partes, habiendo el demandante contabilizado para los días de retraso cada pago a cuenta [total US\$ 33,000.00 dólares americanos], cuando en realidad se debe iniciar el cómputo desde que se completa el monto del arriendo [total US\$ 17,800.00 dólares americanos], tal como se ejemplifica a continuación:

Arriendo	Monto abonado	Fecha de pago	Días de atraso (demandante)	Monto de Penalidad (demandante)	Días de atraso (Sala Superior)	Monto de Penalidad (Sala Superior)
Abril de 2018	7,500	24/04/18	21	2,100	66	6,600
	2,500	08/06/18	66	6,600		
Noviembre De 2018	5,000	17/12/18	44	4,400	63	6,300
	5,000	05/01/19	63	6,300		
Enero de 2019	2,550	16/02/19	44	4,400	49	4,900
	2,450	18/02/19	46	4,600		
	5,000	21/02/19	49	4,900		
TOTAL			333	33,000	178	17,800

Por otro lado, se aprecia que, si bien se puede advertir que ambas partes celebraron la adenda del Contrato, por ende, se obligaron a los términos y condiciones contractuales, también se observa que la Cláusula Segunda (cláusula penal) fue impuesta por el demandante, pudiendo considerarse hasta

⁹ Quien deba capital, gastos e intereses, no puede, sin el asentimiento del acreedor, aplicar el pago al capital antes que, a los gastos, ni a estos antes que a los intereses.



abusiva tal imposición, toda vez que entendemos una cláusula abusiva como aquella predispuesta por una de las partes en ejercicio de su posición fuerte, con la cual genera un beneficio injustificado y desproporcionado en comparación de la otra parte, la cual se ve evidentemente afectada.

En efecto, se pactó como penalidad el pago del 5% del valor de la renta [lo que equivale a la suma de US\$ 6,00.00 dólares americanos] por cada día de atraso en el pago de la merced conductiva, también es cierto que dicha penalidad supera el 100% del valor del arrendamiento [US\$ 12,000 dólares americanos] si consideramos un atraso de 30 días [US\$ 18,000.00 dólares americanos], por tanto, no cabe una compensación equitativa cuando la penalidad supera el valor del arrendamiento.

15. Al respecto, debemos recordar que, el autor Manuel de la Puente y Lavalle¹⁰, comentando las reglas de la **buena fe contractual** que debe presidir la ejecución de los contratos, expresó que:

“(...) el deber de ejecutar de buena fe tiene como contenido esencial el que se actúe legalmente a fin de que las prestaciones a cargo de una parte se cumplan de la manera que resulte más beneficiosas para la contraparte, aunque, desde luego, ello no imponga a la parte sacrificios desmedidos. Se crea así entre deudor y acreedor un deber de colaboración mutua para alcanzar la finalidad buscada de la manera que convenga mejor a los recíprocos intereses de ambos, sin desnaturalizar, desde luego, lo estipulado en el contrato”.

En efecto, el principio de buena fe, a su vez nos permite arribar a la denominada **interpretatio contra stipulatorem**, la cual refiere que las cláusulas establecidas, por una parte, en detrimento de la otra, debe ser interpretada en favor de la parte afectada.

En consecuencia, se advierte que, tal como lo ha señalado el A quo, sí resulta factible aplicar una penalidad del 2.5%, contrario sensu a lo previsto en el contrato [extremo que no ha sido apelado por el demandante], dado que la penalidad resulta desproporcionada, quedando por el período previsto en la adenda del contrato, la suma de US\$ 113,100.00 dólares americanos, a lo cual, se le debe agregar las rentas impagas del mes de febrero de 2020 y noviembre de 2021, por cuanto, la demandada no ha acreditado el pago de las mismas.

¹⁰ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. “*El Contrato en General*”, Biblioteca para leer el Código Civil. Volumen XI, Primera Parte. Tomo II. Fondo Editorial PUCP. Año 1991. Pág. 85 y 86.



14. Finalmente, como ya se explicó, la devolución de la garantía debía efectuarse al vencimiento del contrato, por lo que, habiendo culminado el periodo de la adenda, corresponde que a la suma total de US\$ 283,480.00 dólares americanos, se le reste el monto de la garantía [US\$ 30,000.00 dólares americanos], quedando un total de US\$ 253,480.00 dólares americanos.
15. En virtud de lo expuesto, se concluye que la Sentencia apelada debe ser confirmada por encontrarse arreglada a los hechos, la prueba y, el derecho. Debiendo desestimarse los agravios.

DECISIÓN

CONFIRMARON la **Sentencia** contenida en la Resolución N° 09, su fecha 19 de mayo de 2023 (fs. 139 a 151), que resolvió declarar fundada en parte la demanda, interpuesta por Rafael Gustavo Caballero Chamorro contra Salcedo Motors S.A.C, en consecuencia, ordeno que la parte demandada Salcedo Motors S.A.C. cumpla con pagar a favor de la parte demandante la suma de US\$ 253,480.00 (doscientos cincuenta y tres cuatrocientos ochenta con 00/100 dólares americanos), más intereses legales, costas y costos. **MANDARON** devolver los Autos al Juzgado de su procedencia, luego que quede consentida la presente Resolución.

En los autos seguidos por Rafael Gustavo Caballero Chamorro, con Salcedo Motors S.A.C., sobre obligación de dar suma de dinero.
CASM/psvb

ECHEVARRIA GARIVIA

SOLÍS MACEDO

CORANTE MORALES