



PRÓRROGA, RENOVACIÓN Y PLAZO MÁXIMO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Breve comentario a la Sentencia de la Tercera Sala Civil derivada del Expediente N° 00061-2023-0-1801-JR-CI-11

A. Antecedentes fácticos.....	1
B. Posición de la UNMSM (Demandante)	1
C. Posición de Terra Plastic (Demandada)	2
D. Decisión del Décimo Primero Juzgado Civil (primera instancia).....	2
E. Decisión de la Tercera Sala Civil (segunda instancia)	3
F. Comentario	4

A. Antecedentes fácticos

1. El 8 de junio de 2005, la Universidad Nacional Mayor de San Marcos (en adelante, “UNMSM”) y la empresa Terra Plastic S.A.C. (en adelante, “Terra Plastic”) suscribieron un contrato de arrendamiento inmobiliario (en adelante, el “Acuerdo¹ de Arrendamiento No. 1”) sobre el bien inmueble ubicado en Jr. Andahuaylas 1005, 1009 y 1013, Cercado de Lima (en adelante, el “Inmueble”). Según lo estipulado, el Acuerdo de Arrendamiento No. 1 culminaría el 31 de mayo de 2010.
2. El 7 de julio de 2014, las Partes firmaron un segundo acuerdo de arrendamiento sobre el Inmueble (el “Acuerdo de Arrendamiento No. 2”), mediante el cual se le asignó al contrato una duración adicional de 6 años (hasta el 30 de junio de 2020).
3. El 23 de febrero de 2021 y el 1 de marzo de 2021² (es decir, meses después del término del Acuerdo de Arrendamiento 2), las Partes firmaron un nuevo acuerdo de arrendamiento sobre el Inmueble (el “Acuerdo de Arrendamiento No. 3”). En esta oportunidad, se estipuló que el plazo del negocio jurídico mencionado vencería el 28 de febrero de 2027.

B. Posición de la UNMSM (Demandante)

¹ El empleo de esta nomenclatura se debe a que, a este punto evitaremos, pronunciarnos sobre si se trata de la celebración de un nuevo contrato (renovación) o la modificación (prórroga) de uno preexistente. Posteriormente, tomaremos posición sobre el particular.

² En base al análisis de la resolución no es posible esclarecer cuál de las dos fechas es la de celebración del contrato. Sin embargo, ello no es relevante para efectos del presente análisis.



4. El 12 de noviembre de 2022, la UNMSM, en su calidad de propietario del Inmueble, solicitó mediante carta notarial la devolución y entrega del Inmueble en un plazo de 5 días calendario. Sin embargo, hasta la fecha de interposición de la demanda, Terra Plastic no efectuó dicha entrega, por lo que la UNMSM solicitó judicialmente que se ordene el desalojo contra Terra Plastic, alegando que ésta ostentaría una posesión precaria.
5. La UNMSM basó su pretensión en que, Terra Plastic había excedido el plazo máximo de 6 años contemplado por el artículo 1688 del Código Civil³, circunstancia que avalaría la decisión de la UNMSM de no continuar con el arrendamiento.
6. Además, UNMSM invitó a Terra Plastic en dos ocasiones a una conciliación extrajudicial. Empero, el eventual acuerdo conciliatorio se vio frustrado por la inasistencia de Terra Plastic, dándole así la calidad de poseedor precario.

C. Posición de Terra Plastic (Demandada)

7. Terra Plastic señaló que, tras culminar el 30 de junio de 2020 el contrato de arrendamiento (aquí denominado Acuerdo de Arrendamiento 2), las Partes realizaron los trámites para su renovación. Como resultado de ello, el 23 de febrero de 2021 se celebró el Acuerdo de Arrendamiento 3, el cual calificaría como una renovación.
8. Por lo tanto, Terra Plastic estimó que, al estar vigente el acuerdo de arrendamiento renovado (aquí denominado Acuerdo de Arrendamiento 3) aquella no tenía la calidad de poseedora precaria.
9. Asimismo, Terra Plastic consideró que, pese a que no le remitieron las facturas por la merced conductiva, continuó pagando la renta. Luego, a su juicio, el Acuerdo de Arrendamiento 3 gozaría de protección constitucional.

D. Decisión del Décimo Primero Juzgado Civil (primera instancia)

10. El Décimo Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima falló declarando infundada la demanda de la UNMSM sobre desalojo por ocupación precaria. Las razones esgrimidas por el referido órgano jurisdiccional fueron las siguientes:
 - a. El arrendamiento (que en este documento hemos denominado Acuerdo de Arrendamiento 3) califica como un nuevo contrato.
 - b. Ello se debe a que existió un periodo de latencia de 8 meses entre el fin del Acuerdo de Arrendamiento 2 y la suscripción del Acuerdo de Arrendamiento 3; además, la renta pactada en este último difirió a la pactada en el primero.

³ Código Civil. Artículo 1688.- “El plazo del arrendamiento de duración determinada no puede exceder de diez años.

Cuando el bien arrendado pertenece a entidades públicas o a incapaces el plazo no puede ser mayor de seis años.

Todo plazo o prórroga que exceda de los términos señalados se entiende reducido a dichos plazos”.



- c. El nuevo contrato de arrendamiento (Acuerdo de Arrendamiento 3) no fue una simple prórroga, sino un nuevo negocio jurídico: una renovación.
- d. Por esta razón, no existe incompatibilidad entre el nuevo contrato de arrendamiento (Acuerdo de Arrendamiento 3) y lo señalado por el artículo 1688 del Código Civil, ya que, al constituir un nuevo contrato, el cómputo de su plazo contractual (6 años) tendría como término inicial el 1 de marzo de 2021 y se computa hasta los 6 años de duración, que culminarían el 1 de marzo de 2027.
- e. Consecuentemente, la fórmula contractual empleada por las partes se encontró dentro del plazo máximo determinado por la ley.
- f. Terra Plastic ostenta un título que la legitima a poseer el predio materia de litis, siendo este el contrato de arrendamiento. Por esta razón, Terra Plastic no constituye un ocupante precario.

11. El 9 de marzo de 2023, la UNMSM apeló el fallo del Décimo Primer Juzgado Civil argumentando lo siguiente:

- a. La resolución apelada incurrió en error, ya que no valoró correctamente los medios probatorios, no tuvo en cuenta que el primer contrato de arrendamiento suscrito con Terra Plastic transcurrió desde el 8 de junio del 2005, y la última prórroga del contrato celebrado con la parte demandada fue el del 23 de febrero de 2021 hasta el 28 de febrero de 2027.
- b. Incluso, a juicio de la UNMSM, Terra Plastic reconoce que hasta la fecha hay tres contratos siendo los dos últimos prórrogas del primero. Por ende, no se ha tenido en consideración lo señalado en el artículo 1688 del Código Civil.
- c. No se ha considerado que Terra Plastic se encuentra indebidamente en la posesión del inmueble materia de litis, siendo ésta propiedad de la UNMSM.

E. Decisión de la Tercera Sala Civil (segunda instancia)

12. El 23 de noviembre de 2023, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima declaró nula la sentencia de primera instancia, en los siguientes términos:

- a. Ordenó al Juzgado Civil emitir nueva sentencia en la que debía promover el contradictorio de la nulidad manifiesta del segundo contrato de arrendamiento, de fecha 1 de marzo de 2021.
- b. Adicionalmente, recomendó a la juez de la causa ejercer su función jurisdiccional, tomando en cuenta lo establecido por el Código Procesal Civil en su artículo 400, concordante con el artículo 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.
- c. Indicó que el Juzgado de Lima se limitó a realizar un relato de los hechos expuestos en la demanda y contestación a la demanda, sin verificar la existencia de la nulidad de un plazo excesivo en el referido contrato de arrendamiento, siendo ésta una cuestión controvertida de suma importancia para la dilucidación del proceso.
- d. Precisó que el Juzgado Civil no realizó el control de validez correspondiente, sobre todo si se ha podido observar la existencia de una posible nulidad manifiesta, esto tal como lo señala el precedente vinculante del Noveno Pleno Casatorio Civil, ya que este último señala en su cuarta regla: *“La nulidad manifiesta es aquella que resulta evidente, patente, inmediatamente*



perceptible, en suma, aquella que resulta fácil de detectar sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso. La nulidad manifiesta no se circunscribe a algunas o a alguna específica causal de nulidad, sino que se extiende a todas las causales que prevé el artículo 219 del Código Civil”.

- e. Adujo que el Juzgado Civil optó por basar su Séptimo Considerando en una posición doctrinal, sin siquiera subsumir los hechos expuestos en la demanda y de la contestación.
- f. Asimismo, refirió que decisión se contrapone a lo establecido por el Cuarto Pleno Casatorio Civil.

F. Comentario

13. En el presente caso, la verificación o no de posesión precaria sobre el Inmueble por parte de Terra Plastic es una cuestión estrechamente vinculada a la validez y vigencia del Acuerdo de Arrendamiento 3 a inicios de 2023, cuando la UNMSM interpuso su demanda de desalojo. Si a esa fecha, el Acuerdo de Arrendamiento 3 no se encontraba vigente porque había excedido de su plazo máximo normativamente permitido (bajo el artículo 1688 del Código Civil), entonces la posesión de Terra Plastic carecería de título y ésta última habría devenido en precaria. Si ese fuera el caso, la demanda de desalojo de la UNMSM debería haber sido declarada fundada.
14. Para dilucidar si a inicios de 2023 la relación arrendaticia se encontraba vigente (y amparaba la posesión de Terra Plastic), era indispensable calificar jurídicamente al Acuerdo de Arrendamiento 3 y esclarecer si éste constituye la prórroga de un (único) arrendamiento anterior o, por el contrario, constituye una renovación, es decir, la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento. Esta dilucidación es absolutamente indispensable para aplicar correctamente el artículo 1688 del Código Civil.
15. Hipótesis 1. Prórroga. - Una prórroga es un contrato modificatorio mediante el cual se extiende el término final que originalmente fijaron las partes para un contrato antecedente. Si el Acuerdo de Arrendamiento 3 hubiese calificado como una prórroga, entonces el plazo global del único contrato de arrendamiento, extendido por la prórroga, computaría para dilucidar si transgredió el máximo temporal dispuesto en el artículo 1688.
16. Dicho de otra manera, la prórroga se encuentra dentro del ámbito de prohibición del artículo mencionado, lo cual deriva de la literalidad de su tercer párrafo, según el cual *“Todo plazo o prórroga que exceda de los términos señalados se entiende reducido a dichos plazos”*⁴.
17. Este razonamiento es respaldado en la Consideración Quinta de la Resolución de la Tercera Sala Civil:

⁴ En doctrina nacional, véase, sin embargo, la opinión de BARCHI VELAOCHAGA, Luciano, “Plazo máximo de arrendamiento de duración determinada”, en: Código Civil Comentado, t. XI, 2023, 150, quien considera que no todas las prórrogas deben encajar en la prohibición normativa.



“La norma mencionada está referida a los plazos máximos que se pueden pactar para la celebración de los contratos de arrendamiento, estableciendo que los pactos en exceso, así como las prórrogas se entienden reducidas a los plazos máximos señalados; es decir, que el referido texto normativa es de observancia obligatoria”. [Énfasis agregado]

18. Hipótesis 2. Renovación.- La renovación implica la celebración de un nuevo contrato, con nuevos términos y condiciones, la mayoría de los cuales se regulan por referencia a un contrato anteriormente celebrado. Si el Acuerdo de Arrendamiento 3 calificase como renovación, para efectos del artículo 1688 será relevante solo el plazo que las partes le atribuyeron al negocio jurídico renovado (que en el presente caso fue de 6 años). Luego, el cómputo global de los plazos de los Acuerdos de Arrendamiento 1, 2 y 3 carecerá de importancia para colmar el máximo temporal fijado por el artículo 1688. En el Acuerdo de Arrendamiento 3, el cómputo del tiempo transcurrido para colmar dicho umbral simplemente vuelve a cero.
19. Lo que queremos decir es que el plazo del arrendamiento renovado no se encuentra dentro del ámbito de prohibición del artículo 1688 del Código Civil, en el sentido que no debe ser sumado al plazo original para determinar si las partes contravinieron aquella norma imperativa. El dispositivo aludido solo prohíbe los plazos *ab origine* estipulados y las prórrogas agregadas al primero que sobrepasan el umbral temporal máximo (“*Todo plazo o prórroga que exceda de los términos señalados se entiende reducido a dichos plazos*” [Énfasis agregado]).
20. Desde el plano funcional, la prohibición del artículo 1688 se encuentra justificada, a ojos del legislador⁵, porque busca evitar que se configure un compromiso tan prolongado para un sujeto (en este caso, del arrendador) que suponga la renuncia anticipada a su libertad contractual por un tiempo considerado como excesivamente prolongado. La norma busca entonces impedir que los agentes económicos renuncien anticipadamente al poder de que en el futuro no cercano tengan la libertad para decidir aprovechar un recurso (de su propiedad) de la forma que en aquel momento juzguen más conveniente, con las consiguientes repercusiones negativas que semejante renuncia ocasionaría en el sistema de mercado.
21. Tomando en cuenta lo mencionado, se aprecia que el valor jurídico protegido por el artículo 1688 no se ve afectado cuando, al término de un arrendamiento, el propietario del bien (en este caso, el Inmueble) recobra la capacidad de maniobra sobre aquel y, tras ello, decide voluntariamente, mediante la celebración de una renovación, asignarlo al mismo uso al que venía asignándolo anteriormente. Y es que dicha destinación es la que el propietario juzgó más conveniente en ese momento. En estos casos, la prohibición del artículo 1688 simplemente no tiene razón de ser.
22. En otros términos, en el momento inmediatamente posterior a la culminación del plazo máximo legalmente permitido para un arrendamiento, las partes tienen la

⁵ Criterio que no necesariamente compartimos y que ha sido puesto en tela de juicio en recientes propuestas de reformas legislativas.



libertad de celebrar un nuevo negocio jurídico, esto es, una renovación. Y es que, en esa oportunidad, el arrendador recobrará la libertad de acción sobre el destino del bien, pudiendo explotarlo directamente, arrendarlo a algún tercero o incluso dárselo en arrendamiento al arrendador anterior. Este nuevo arrendamiento celebrado, contará con un nuevo plazo, al cual no se le habrá de sumar los plazos de los arrendamientos antecedentes con el fin determinar la eventual vulneración al artículo 1688. El nuevo plazo del nuevo arrendamiento es, a todos los fines, la única variable relevante para calcular el exceso del máximo temporal permitido.

23. En lo que concierne al presente caso, a partir de la información revisada en las resoluciones de primera y segunda instancia, es posible concluir que el Acuerdo de Arrendamiento 3 fue una renovación y no una prórroga. Ello fue dilucidado por el Juzgado Civil, tal como explicitó en los siguientes términos:

“En ese sentido, no es una simple prórroga del contrato primigenio, sino un nuevo contrato
[...] Pues existió un periodo de latencia entre el primer y segundo contrato de ocho meses y la renta pactada en el segundo contrato difiere del primer contrato como se puede advertir a fojas 39 a 43”.
[Énfasis agregado]

24. Dado que el Acuerdo de Arrendamiento 3 es una renovación, no existe problema alguno con la validez o vigencia de dicho negocio jurídico al momento en que la UNMSM interpuso su demanda de desalojo (inicios de 2023). Como ya se mencionó, el carácter de renovación del Acuerdo de Arrendamiento 3 hace que el cómputo del término máximo para calcular la transgresión al artículo 1688 vuelva a ser cero, y no considera los plazos de los arrendamientos precedentes. A esta conclusión también llega el Juzgado Civil:

“En ese punto, cabe señalar que no existe incompatibilidad como alega la parte demandante con lo dispuesto en el artículo 1688 del Código Civil. En efecto, al constituir un nuevo contrato el cómputo de los seis años inicia en su término inicial que es desde el 01 de marzo de 2021 y se computa hasta los seis años de duración antes aludidos, que culminarían el 01 de marzo de 2027.
Por lo que, la fórmula contractual se encontraría dentro del plazo máximo determinado por ley”. [Énfasis agregado]

25. Con buen criterio, el Juzgado Civil determina entonces que la suscripción del Acuerdo de Arrendamiento 3 no vulnera al artículo 1688 del Código Civil⁶. Si aquel negocio jurídico no vulnera el límite temporal establecido en la referida norma, entonces es válido. Por ende, no estamos ante una hipótesis de nulidad, y menos aún ante una hipótesis de nulidad manifiesta (como plantea erróneamente la Tercera Sala Civil). No estamos siquiera ante un caso en que amerite aplicar la reducción forzosa. Ergo, si hasta 2027 el Acuerdo de Arrendamiento 3 constituye justo título a favor de Terra Plastic, y en marzo de 2023 ésta no ha devenido en poseedora precaria a inicios de 2023.

⁶ Norma que, además, no sanciona la nulidad –como erróneamente considera la Corte Superior– sino la reducción forzosa del plazo que excede al máximo)



26. Finalmente, la Tercera Sala Civil aduce que

“la decisión a la que arriba la Aquo se contrapone a los criterios señalados por el IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali para verificar el derecho del demandado sobre el inmueble, lo cual constituye doctrina jurisprudencial establecida como vinculante para los Jueces de la República, de conformidad con lo normado por el artículo 400 del Código Procesal Civil, puesto que no se puede justificar en la forma realizada, concordante con el artículo 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial”. [Énfasis agregado].

27. Esta afirmación no es exacta. Por un lado, se aprecia una contradicción lógica en el razonamiento de la Tercera Sala Civil, pues si este órgano jurisdiccional considera que la nulidad manifiesta del título es solo “*posible*”⁷ (y, consecuentemente, no es cierta), mal puede señalar posteriormente que la vulneración al IV Pleno Casatorio –estrechamente dependiente de la nulidad del título– es cierta⁸ y no solo “*posible*”.
28. Por otro lado, el Juzgado Civil solo habría podido contravenir el Pleno Casatorio mencionado si se hubiese inhibido de emitir un pronunciamiento sobre el desalojo ante una hipótesis de nulidad manifiesta. Pero ello no ocurrió. Por el contrario, el órgano jurisdiccional de primera instancia, de manera correcta, dictaminó que, al ser una renovación, no existe patología alguna en el Acuerdo de Arrendamiento 3 y que la relación arrendaticia estará vigente hasta su vencimiento (esto es, el 28 de febrero de 2027). Por ende, sin poner en tela de juicio el referido concilio jurisprudencial, el Juzgado Civil entendió correctamente que aquel simplemente no resultaba aplicable al caso concreto.
29. En conclusión, estimamos que la distinción conceptual entre prórroga y renovación del plazo del arrendamiento que realizó el Juzgado Civil resultó pertinente para resolver el caso, pues permite afirmar que no estamos frente a una hipótesis de nulidad potencialmente manifiesta ni, consecuentemente, de posesión precaria.

Lima, 22 de enero de 2024.
Equipo WV LAW

⁷ Véase el numeral 12.d del presente documento.

⁸ Ello fluye del lenguaje aseverativo empleado por la Sala, según la cual “*la decisión a la que arriba la Aquo se contrapone a los criterios señalados por el IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali para verificar el derecho del demandado sobre el inmueble*”