

Piura proceda conforme a la disposición legal citada; y los devolvieron.

Pérez. — Alzamora. — Cornejo. — Quiroga. — Burga Larrea.

Se publicó conforme a ley.

Agustín M. Escudero.

Cuaderno N° 486. — Año 1926.

El arrendamiento que un comunero celebre respecto de su parte indivisa está subordinado a lo que se resuelva sobre la administración de la cosa común (1).

Recurso de nulidad interpuesto por don Guillermo Ruiz Díaz, en la causa que sigue con doña María Luisa Cházcz y don Manuel Piélagos, sobre nulidad de contrato.

DICTAMEN FISCAL

Señor :

Pendiente el juicio de división y partición de los bienes que pertenecen al condominio de doña María Luisa

(1) — La presente ejecutoria del año 1923, aparece en este tomo, por haber sido omitida en el correspondiente a dicho año.

Chávez y de don Guillermo Ruiz Díaz, cuyos bienes son los conocidos con los nombre de "Tucle" y "Puchulo", ubicados en el distrito de Chongos Altos, jurisdicción de la provincia de Huancayo; el propio señor Ruiz Díaz, interpone contra don Manuel D. Piélagos, y su condómina, la citada doña María Luisa Chávez, la acción de nulidad de la escritura de arrendamiento, que sobre la mitad o sea el 50 por ciento de los expresados inmuebles, han celebrado estas dos últimas personas; sustanciándose ambos juicios con separación, habiendo progresado el de nulidad de contrato, hasta pronunciarse sentencia en primera instancia, llegando la causa a conocimiento de esta Suprema Corte, por virtud del recurso de nulidad hecho valer contra la sentencia revocatoria de vista por la parte a quien daña.

Sin entrar en el examen de los fundamentos que se aducen en los mencionados fallos, para concretarse de preferencia, según lo hace el Fiscal, al estudio de la materia controvertida en ambos juicios; bien se advierte que existen tales afinidades y estrecha relación entre el de partición de los fundos rústicos "Tucle" y "Puchulo" y el que versa sobre la nulidad del arrendamiento de los mismos, que evidentemente hay que reconocer que la conexión entre ambos, es de tal naturaleza, que permite afirmar que la cuestión jurídica que en ellos se ventila, es sustancialmente una sola. Es decir, que ocurre el caso previsto por el art. 250 del C. de P. C.

Las razones que este concepto apoyan, fluyen naturalmente del análisis que con criterio jurídico se hace acerca del objeto, extensión y trascendencia de lo que constituye la finalidad del juicio de partición, pro-

movido por don Guillermo Ruíz Díaz, dueño y poseedor proindiviso del 50 por ciento de los mencionados fundos, con la expresada doña María Luisa Chávez, y el objeto de la acción que la misma parte tiene incoada, para que se declare, la nulidad del contrato de arrendamiento, que su coopropietaria ha celebrado con don Manuel D. Piélagu. Pues si se ha pedido la división de esos bienes raíces y está próxima a concluirse, conforme así aparece del expediente de su propósito, desde que media el expreso allanamiento de la parte demandada, la sana razón y el claro criterio dictan, que se sujeten ambos juicios a una sola resolución, puesto que al establecerse las hijuelas de partición, determinándose lo que a cada parte corresponde en dichos dos fundos—si fuere que se prestan a cómoda división—o en caso contrario se adopte el medio que dé la solución legal al asunto, en cualquiera de estos casos, quedará de hecho decidida la cuestión sobre nulidad del arrendamiento, que la Chávez ha otorgado a favor de Piélagu. Sin que haya, por consiguiente, motivo ostensible, ni de inaplazable urgencia, para ocuparse de resolver acerca de si debe considerarse nulo ese contrato de arrendamiento, o si, por el contrario, no habiendo causales que justifiquen esa nulidad, se tenga por válido y subsistente aquel pacto.

No sólo, pues, en atención a que carece de objeto práctico y racional el resolver con antelación, al de partición de bienes, el promovido sobre nulidad de contrato de arrendamiento, si que también por lo conexo que entre sí son la materia de una y otra acción, hasta

el punto de permitirse afirmar que sustancialmente constituyen una sola cuestión jurídica; el Fiscal, sin entrar en el fondo del asunto que aquí viene resuelto en ambas instancias, plantea la acumulación, que de oficio corresponde resolver de acuerdo con lo que disponen el acotado artículos 250 y el 254 de la ley adjetiva.

En conclusión de todo lo que, opina el Fiscal, que se declare nula la sentencia de fs. 97 e insubsistente la apelada de fs. 57; debiéndose reponer la causa al estado de ordenar la acumulación referida a fin de que puestos ambos procesos en estado de sentenciarse, se pronuncie la que los comprenda, según el mérito que arrojen. La Suprema Corte podrá no obstante, resolver en este sentido: o en el que crea más ajustado a derecho.

Lima, 7 de abril de 1923.

GADEA.

RESOLUCIÓN SUPREMA

Lima, 8 de junio de 1923.

Vistos; en discordia de votos; con lo expuesto por el señor Fiscal; y considerando: que de los dos propietarios pro-indiviso de las haciendas "Tucle" y "Puhulo", doña María Luisa Chávez, ha dado en locación su parte

indeterminada a don Manuel D. Piélagó, por el plazo de 12 años, según escritura pública de 24 de marzo de 1920, y el otro, don Guillermo Ruiz Díaz, ha promovido este juicio para que se anule dicho contrato, como opuesto a sus derechos: que conforme a los términos del convenio objetado, Piélagó no es un cesionario, ni un mandatario de la condómina, autorizado a usar limitativamente de sus mismos derechos, sino un arrendatario que pretende ejercer todas las facultades de un verdadero conductor, y entre ellas, la de recibir los fundos en estado de servir al objeto de la locación, conforme al art. 1584 del C. C.: que los efectos de los contratos que los comuneros celebren respecto a la cosa común durante la indivisión, están sujetos a las eventualidades del derecho mismo, o sea a la condición suspensiva de la partición, conforme al principio enunciado en los arts. 2131 y 2132 del propio Código: que el arrendamiento de porción indeterminada, celebrado por un comunero, no puede oponerse a los demás copartícipes, porque localizaría el derecho del arrendador, contrariamente a su naturaleza y provocaría conflictos al frente del derecho de los últimos, si pretendieran ejercitarlo en la misma forma; y que no hallándose de acuerdo los interesados sobre este modo material de disfrutar de los bienes comunes, y no siendo posible, por ahora, entregar al conductor de la cosa locada, debe estarse a lo que se resuelva respecto a la administración pedida como consecuencia de la partición demandada, con sujeción a lo que establece en el título 2º, sección 3ª del C. de P. C.; por estas razones: declararon haber nulidad en la

sentencia de vista de fs. 97, su fecha agosto 12 de 1921: reformándola, y revocando la de primera instancia de fs. 57, su fecha 6 de agosto de 1920, declararon que, en cuanto a la eficacia del contrato cuya nulidad se demanda, se esté a los resultados de la división, guardándose entre tanto, acerca de la manera actual de gozar, por parte de los condóminos, de los expresados bienes, lo que se acuerde y decida en los autos sobre administración que se tienen a la vista; y los devolvieron.

Barreto. — Washburn. — Pérez. — Correa V.

Nuestro voto es por la no nulidad del fallo de vista, que declara infundada la demanda y válido el contrato de locación.

Leguía y Martínez. — Romero.

Se publicó conforme a ley.

Benjamín Gandolfo.

Cuaderno N° 703. — Año 1921.
