

EL JUEZ NO ESTA FACULTADO PARA AUTORIZAR AL ADMINISTRADOR DE BIENES COMUNES, A EJECUTAR ACTOS QUE NO HAYAN SIDO OBJETO EXPRESO DE LA CONVOCATORIA DE LA JUNTA, EN EL CASO QUE CONTEMPLA EL ARTICULO 1204 DEL C. DE P. C.

DICTAMEN FISCAL

Señor :

En el procedimiento seguido para el nombramiento de administrador judicial del fundo indiviso "Mauchay Alto", a fs. 25, la Junta de condóminos designó para este cargo a doña Rosa Arriz Collazos. Debiendo vencerse el plazo del arrendamiento, a fs. 27 se presenta una propuesta de locación conducción ante la administradora, suscrita por otros condóminos, doña Rosa y don Luis Arriz, ofreciendo pagar una merced conductiva de 18 quintales de algodón en rama por faenegada, propuesta que no fué aceptada en la Junta por oposición de uno de sus miembros, como es de verse de fs. 32. En esta situación los mismos oferentes elevan el canon a 23 quintales, pero sólo para los herederos de don Pedro Arriz. Posteriormente se hacen otras propuestas por don Fernando Reuche Vilela, que ofrece 24 quintales. Don Roberto Rivarola, don Germán Meneses, y don Jorge Bárcenas, con 25 quintales.

El Juez de Primera Instancia, por auto de fs. 47, autoriza a la administradora judicial para que otorgue el arrendamiento a favor de don Fernando Reuche Vilela, resolución que en discordia, es confirmada por auto de vista de fs. 92, su fecha 14 de diciembre de 1951, el que es materia del presente recurso.

El Juez no ha estudiado detenidamente el caso ni se ha fijado en los alcances de la disposición legal que le concede la facultad de

autorizar al administrador para que otorgue el arrendamiento a favor de determinada persona, habiendo señalado como tal al señor Reuche. Esta potestad no es absoluta. Tiene que ser controlada por los demás interesados en la administración. Si la persona designada ha creado conflictos y sostiene juicios con los condóminos, en mayoría, no es el llamado a ser arrendatario. La ley, y con ella la justicia, persigue un fin moral, con la oportuna solución de un problema jurídico, para evitar consecuencias desagradables. Como se dice en el voto discordante de fs. 94, el señor Reuche no les inspira confianza por haber tenido reiterados desacuerdos, en su condición de colindante y que en todo caso doña Rosalina y don Luis Arriz abonarían a la sucesión del que fué don Pedro Arístides Arriz los 24 quintales de algodón en rama ofrecida por aquel. Que existiendo otras propuestas, como las de los ingenieros Rivarola y Germán Meneses ha debido aceptarse a éstos ya que ofrecían la mayor merced conductiva. Lo de la garantía bancaria no es motivo de rechazo, ya que los proponentes han podido llenarla por ser personas solventes. Erróneamente se aprecia la condición de privilegio del referido señor Reuche, para presentarlo, con iguales derechos que los condóminos, por haber adquirido, como comprador, las dos doceavas partes del fundo. Aun no puede calificársele de propietario porque los hermanos Arriz le están siguiendo juicio de retracto; como consta de los acompañados.

Por estas razones y por los fundamentos del voto de fs. 94, soy de opinión, que se declare **HABER NULIDAD** en el recurrido de fs. 92; reformándolo y revocando el apelado, que autoriza el arrendamiento del fundo a don Fernando Reuche, se otorgue a la administración judicial autorización para arrendarlo a doña Rosalina y a don Luis Arriz Collazos, en las condiciones propuestas a fs. 27 y con la modificación ofrecida en la última parte del escrito de fs. 43.

Lima, 23 de junio de 1952.

Febres.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, veintinueve de octubre de mil novecientos cincuentidós.

Vistos; en discordia; de conformidad con el dictamen del señor Fiscal, cuyos fundamentos se reproduce; y considerando, además: que la Junta a que se contrae la diligencia de fojas treintidós, fué convocada a solicitud de la administración judicial de "Manchay Alto", doña Rosa M. Arriz, con el objeto de que los interesados se pronunciasen sobre la propuesta de arrendamiento del citado fundo formulada por los condóminos doña Rosalina y don Luis Arriz Collazos y recabar, en su caso, la correspondiente autorización judicial; que dicha propuesta fué aceptada por todos los interesados, a excepción del apoderado de don Pedro Alfredo Arriz Sáenz, quien ya había vendido sus derechos y acciones en el fundo, o sea una doceava parte del mismo, a don M. Fernando Reuche; que no habiéndose producido acuerdo unánime de los interesados, el Juzgado con arreglo a lo que preceptúa la última parte del artículo mil doscientos cuatro del Código de Procedimientos Civiles, debió resolver, previas las indagaciones que juzgara necesarias, si concedía o no la autorización concretamente solicitada por la referida administradora judicial; que, posteriormente a la realización de la junta, se apersonaron al Juzgado a fojas treinticinco y treintisiete don M. Fernando Reuche mejorando las condiciones propuestas por doña Rosalina y don Luis Arriz Collazos, y a fojas cuarentiuna los ingenieros don Roberto E. Rivarola C., don Germán Meneses Drinot y don Jorge Bárcenas Bolaños, mejorando, a su vez, las formuladas por don M. Fernando Reuche, proposiciones que puestas en conocimiento de la administradora judicial y demás copropietarios no fueron aceptadas por aquella ni por éstos, quienes más bien ratificaron su decisión de arrendar el fundo Manchay Alto a doña Rosalina y don Luis Arriz Collazos; que el juzgado en el auto de fojas cuarentisiete, confirmado por el recurrido de fojas noventidós, autoriza a la administradora judicial para que dé en arrendamiento el expresado fundo a don M. Fernando Reuche Vilela, para lo cual carecía de facultad legal, en razón de que la propuesta de éste último no fué materia de la convocatoria, ni de las deliberaciones de la Junta que se realizó según acta de fojas treintidós con in-

tervención del propio Juzgado, y que expresamente había sido rechazada por la mayoría de los copartícipes; que conforme al artículo mil doscientos tres del Código de Procedimientos Civiles, el administrador judicial está autorizado para dar en arrendamiento por tiempo indeterminado las fincas rústicas y urbanas, y cuando se trata de locación por tiempo determinado, debe consultar a la Junta de interesados convocada por el Juez para poder llevar adelante el contrato; que, por consiguiente, si no existe consulta o propuesta formulada por el administrador judicial, no procede que el Juez le conceda una autorización que éste no ha solicitado, porque ello importa resolver cuestión que no ha sido debatida en la forma y oportunidad establecidas en la ley; que, además, como ya se ha hecho notar, la mayoría de los copropietarios ha manifestado su rechazo a las mencionadas propuestas de fojas treinticinco, treintisiete y cuarentiuna, lo que no puede dejarse de considerar, si se tiene en cuenta que el contrato de locación por su naturaleza es consensual; que, si con arreglo al artículo mil cuatrocientos noventa y dos del Código Civil, está prohibido al copropietario de una cosa indivisa arrendarla, ni aún en la parte que le pertenece, sin consentimiento de los demás partícipes, resulta jurídicamente improcedente que la autorización judicial, a menos de incurrir en exceso de poder disponga del uso y disfrute de un bien común, no sólo sin consentimiento sino contrariando la manifiesta voluntad y el acuerdo de trascendencia familiar de la mayoría formada por quienes representan en número y suma de intereses las diez doceavas partes de la totalidad de los copropietarios; que, finalmente, a mérito de la modificación que contiene el escrito de fojas cuarentitrés, la propuesta de arrendamiento —que importa precisar que no es por más de seis años— resulta de manifiesta conveniencia a quien representa la parte de don Pedro Alfredo Arriz Sáenz: declararon HABER NULIDAD en el auto recurrido de fojas noventa y dos, su fecha catorce de diciembre de mil novecientos cincuenta, reformándolo y revocando el apelado de fojas cuarentisiete, del treintuno de octubre del mismo año, que autoriza a la administradora judicial doña Rosa M. Arriz para que dé en arrendamiento el fundo “Manchay Alto” a don M. Fernando Reuche Vilela en las condiciones que aparecen del escrito de fojas treinticinco: autorizaron a dicha administradora judicial para arrendar el mencionado fundo a doña Rosalina y a don Luis Arriz Collazos, según las bases propuestas a fojas veintisiete, con la modificación expresada por dicha admi-

nistradora y demás interesados en el escrito de fojas cuarentitrés; los devolvieron.— **Sayán Álvarez.**— **Bustamante Cisneros.**— **Garmendia.**— **Valverde.**

Dagoberto Ojeda del Arco.—Secretario.

Lo expuesto por el señor Fiscal y atendiendo: a que de la resolución del juez sobre administración común no procede apelación sino en el efecto devolutivo; que, confirmado por la Corte Superior el auto del Juez dando posesión en calidad de arrendatario al comunero don Manuel Fernando Reuche —del lote A del fundo Manchay Alto el nombrado funcionario, que consideraba procesalmente ejecutoriada la resolución, procedió a otorgar escritura por los seis años que había solicitado otro grupo de comuneros, considerando que el expresado Reuche ofreció seis quintales más de arrendamiento que aquellos, y fianza bancaria a satisfacción; que, al solicitarse la administración común, el treintiuno de junio de mil novecientos cincuentuno, ya había dejado de ser copropietaria en el expresado lote del fundo doña María Antonieta Arriz de Sacio en virtud de haber concluido el término de la promesa de venta pactada el dieciocho de diciembre del año anterior con el nombrado Reuche; que los demandantes solicitaron, que se notificara con la demanda a don Pablo Alfredo Castro o Pedro Alfredo Arriz Sáenz, notificándose una providencia con el primero de los nombrados a fojas dos y con el segundo nombre otras providencias a fojas veintitrés; que, por lo tanto, en la junta de tres de agosto de mil novecientos cincuentuno corriente a fojas veinticinco en la que se designó administrador común no estuvieron legalmente notificados ni representadas las acciones de doña Antonieta Arriz de Sacio y de Pedro Alfredo Arriz o Pablo Castro, a quienes, además, se les ofrecía sólo diez y ocho quintales, quedando virtualmente la administración y el arrendamiento a razón de diez y ocho quintales en una sola mano; que don Manuel Fernando Reuche al adquirir las acciones del hijo de don Pedro Arriz lo colocó en situación moral y económica distinta a la que le ofrecía el otro grupo de comuneros, que le discutían además el nombre; que si los dos expresados comuneros de quienes procede el derecho de Reuche recibieron esos beneficios, también los ha recibido el grupo de comuneros demandantes al poder pagar a su acreedor don Luis Astengo fuerte acreencia debido a la mayor merced conductiva abonada por el conductor Reuche; que éste ha abonado al Banco una comisión por la

garantía anual de los arrendamientos; que a esto debe agregarse, que el único de los comuneros que, individualmente, representa dos doceavas partes del fundo es Reuche; que la nulidad que se solicita agrava las situaciones de orden legal, porque anularía de facto una escritura pública; obligaría a Reuche como comunero a recibir menor arrendamiento que el que está pagando; y todo esto después de más de un año que está funcionando el expresado arrendamiento; mi voto es porque no hay nulidad en la resolución de vista que confirma la de primera instancia en cuanto concede el arrendamiento del lote A de Manchay Alto a don Manuel Fernando Reuche, con la calidad de que el plazo de seis años de arrendamiento deberá entenderse sólo hasta que se sentencie definitivamente los dos juicios de retracto seguidos por el mismo, con doña Rosa Arriz y hermanos.—**Eguiguren.**

Dagoberto Ojeda del Arco.—Secretario.

Nuestro voto, de conformidad con el dictamen del señor Fiscal, es porque se declare No Haber Nulidad en el auto de vista, que confirmando el de primera instancia, autoriza a la administradora judicial doña Rosa M. Arriz para que dé en arrendamiento el fundo "Manchay Alto" a don Manuel Fernando Reuche Vilela. Fecha ut supra.—**Checa.**—**Maguiña.**

Se publicó conforme a ley.

Dagoberto Ojeda del Arco.—Secretario.

Exp. N° 107/52.—Procede de Lima.
