RESCISION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.—Nulidad del procedimiento.

Resultando manifiesta la incompatibilidad de intereses, la representación conferida a un apoderado común origina la nulidad de todo lo actuado desde que se constituyó dicha representación.

No obstante no haber reclamado los interesados, la Corte Suprema puede declarar la nulidad de todo lo actuado, si aparece que el representante de los demandados ha actuado en el juicio pese a que todos ellos tienen intereses incompatibles entre sí, razón por la que no cabe designarles mandatario común.

DICTAMEN FISCAL

Exp. 218/54. — Procede de Lima.

Señor:

Por escritura pública de 16 de mayo de 1951, que en testimonio obra a fs. 1 doña María Rodríguez de Della Porta dio en arrendamiento a Don Vicente Cuya Zevallos un terreno con dos cuartos por el plazo de dos años y la merced conductiva de S/. 400.00 mensuales, Cuya Zevallos propuso a la propietaria un nuevo inquilino en su lugar, propuesta que fue contestada mediante la carta de fojas 92 en la que aquélla aceptaba siempre que el nuevo inquilino diera una garantía de 3 meses, que el nuevo contrato durara 3 años, que el alquiler fuera de S/. 450.00 al mes, añadiendo que los demás detalles los arreglaría personalmente en su próximo viaje e indicándole que lo que contestara el nuevo inquilino le avisara a su mamá para que ésta le escribiese. En el mes de marzo de 1952, o sea a los dos meses de remitida la carta a fs. 92, doña Antonieta Rodríguez, hermana de la propietaria, otorga el recibo de fs. 95 por el arrendamiento del terreno referido a doña Socorro Pasco, a quien se le otorgan los recibos posteriores de fs. 93 y 94, firmados por la señora madre y hermana de doña María Rodríguez de Della Porta.

Los antecedentes expuestos originan la demanda de fs. 5, ampliada a fs. 8 y fs. 48 de doña María Rodríguez de Della Porta contra don Vicente Cuya Zevallos, doña Mercedes del Socorro Pasco Ramírez y los subarrendatarios del inmueble, para que se declare la rescisión del contrato que celebró con el primero en vista de que éste ha cedido el arrendamiento, sin estar autorizado para ello, para que los subarrendatarios le acudan directamente con la merced conductiva y para que los dos demandados nombrados le reintegren el exceso de la merced conductiva que están cobrando a los subarrendatarios del inmueble.

Tramitada la causa, el juzgado de Primera Instancia ha declarado infundada la demanda, haciendo mérito para ello de la carta de fs. 92 y recibos de fs. 93, 94 y 95 pruebas que en su concepto demuestran que la demandada doña Mercedes del Socorro Pasco Ramírez tiene la condición de inquilina. La referida sentencia ha sido confirmada por la de vista de fs. 215, de la que recurre la demandante.

Considero que hay error en las sentencias de Primera y Segunda Instancia y que, en consecuencia, la demanda es fundada.

La carta de fs. 92 no tiene los alcances que le otorga los referidos fallos. Ese documento ponía condiciones que no se han cumplido. La demandada doña Mercedes del Socorro Pasco no ha probado haber otorgado la garantía de tres meses de alquiler pedida por la propietaria, ni tampoco que pague la merced conductiva de S/. 450.00 al mes, ni que se hubiera celebrado un nuevo contrato por 3 años.

En esta situación, ese documento no puede constituir prueba contra la actora, para ello hubiera sido necesario que se hubieran cumplido todas las condiciones que a él se consignan.

En cambio existe prueba definitiva, como es la propia confesión de los demandados que acredita que ni don Vicente Cuya Zevallos ni doña Mercedes Socorro Pasco, habitan en el inmueble materia del juicio, el que en su totalidad está subarrendado, percibiendo la última una renta superior de mil soles mensuales.

El subarrendamiento está prohibido en forma absoluta por el Decreto-Ley N° 10895; y esta prohibición subsiste en este caso, a estar a los recibos de fs. 93 y 94 que consignan cláusula ratificatoria de esa prohibición. Si esto es así, obvio es que los demandados han infringido la ley y que doña Mercedes Socorro Pasco está percibiendo merced conductiva, que ahora por mandato de la misma ley corresponde al propietario. Por otra parte no es el caso del artículo 6 del Decreto Supremo de 4 de febrero de 1949, porque los demandados no han probado que las viviendas tienen los servicios de luz, agua, desagüe y demás requisitos que exigen las reglamentaciones vigentes.

Por lo expuesto y lo que establece el inciso 4° del artículo 1531 del C. C. y Art. 3° del Decreto Ley N° 10895, opino que procede declarar que HAY NULIDAD en la sentencia recurrida: reformándola y revocando la de Primera Instancia que es fundada la demanda, rescindido el contrato de locación de 16 de Mayo de 1951, que los subarrendatarios deben acudir directamente a la actora con la merced conductiva y que los demandados Cuya y doña Socorro Pasco deben reintegrar a la misma, previa liquidación, lo cobrado a los subarrendatarios.

Lima, 5 de Julio de 1954.

GARCIA ARRESE.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, diecisiete de agosto de mil novecientos cincuenticuatro.

Vistos: con lo expuesto por el Señor Fiscal; y considerando que resulta manifiesta la incompatibilidad de intereses entre el grupo de ocupantes del inmueble materia de la demanda, y el de doña Mercedes Pasco y don Vicente Cuya y el de estos últimos entre si, que en consecuencia la representación conferida a don Vicente Cuya infringe la disposición contenida en el artículo trece del Código de Procedimientos Civiles, originando la nulidad de todo lo actuado desde que se constituyó dicha representación: declararon NULA la sentencia de vista a fojas doscientas dieciséis, su fecha cuatro de enero último, insubsistente la apelada de fojas ciento cuarentiocho, su fecha siete de octubre de mil novecientos cincuentitrés y nulo todo lo actuado desde fojas ciento cuarentinueve a cuyo estado repusieron la causa para que se proceda con arreglo a ley, en los seguidos por doña María Rodríguez de Della Porta con don Vicente Cuya Zevalles y otros sobre rescisión de contrato; y los devolvieron. SAYAN ALVAREZ. — CHECA. — MAGUINA SUERO. — VALVERDE. — LENGUA. — Se publicó. Dagoberto Ojeda del Arco, Secretario.