

El legítimo interés económico a que se refiere el art. IV del Título Preliminar del C. C., no autoriza al conductor a demandar la nulidad del contrato de venta celebrado por el locador con un tercero, respecto del inmueble sujeto al contrato de arriendo.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

El Juan A. Galarza es propietario de una casa situada en el barrio Picchus de la ciudad de Huancayo, y la ha enajenado en favor de Da Zoila Aurelia Dávila viuda de Galarza. Con este motivo D. Víctor Loli, inquilino de esa casa, ha interpuesto demanda contra compradora y vendedor, para que se declare la nulidad de esa escritura de venta, en razón de que es simulada y se ha hecho con el solo propósito de perjudicar sus derechos de arrendatario.

El Juez ha declarado inadmisibile la demanda porque Loli, como arrendatario del inmueble no tiene la calidad requerida por el Art. 1124 del C. C. para ejercitar la acción impugnatoria.

La resolución recurrida, revocando la de primera instancia, ha mandado que el Juez provea la demanda, admitiéndola y sustanciándola con arreglo a ley.

No hay ley que prohíba la venta de una casa alquilada a un tercero. Galarza, con el derecho que le acuerda el Art. 850 del C. C. ha dispuesto de su propiedad. El legítimo interés económico a que se refiere el Art. IV del T. P. del C. C. no autoriza al inquilino a demandar la nulidad de un contrato de venta, porque puede perjudicar sus derechos. No se puede obligar a comprador y vendedor a sostener un juicio con un tercero, extraño al contrato, sobre la validez de la escritura de venta. El contrato de arrendamiento no origina ningún derecho real en favor del inquilino.

HAY NULIDAD en la resolución recurrida; y reformándola, la Corte Suprema se servirá confirmar la de primera instancia que declara inadmisibile la demanda.

Lima, 22 de junio de 1966.

VELARDE ALVAREZ.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, veintisiete de junio de mil novecientos sesentiséis.

Vistos; de conformidad con el dictamen del señor Fiscal: declararon **HABER NULIDAD** en el auto de vista de fojas cinco vuelta, su fecha cuatro de mayo del presente año, que revocando el apelado de fojas tres, su fecha veinticuatro de marzo último, manda que el juez de la causa provea la demanda de fojas dos con arreglo a ley, en los seguidos por don Víctor Loli con doña Zoila Aurora Dávila viuda de Galarza y otro, sobre nulidad de escritura; reformándolo: confirmaron el de primera instancia que declara inadmisibe la demanda; y los devolvieron.— **EGUREN.— CARRANZA.— PALACIOS.**— Se publicó conforme a ley.—Lizandro Tudela Valderrama, Secretario.

Causa 110 66.— Procede de Junín.
