



CAS. N° 2378-00-LIMA (El Peruano 30/04/2001)

Lima, veintisiete de setiembre del dos mil.-

MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación interpuesto por la Empresa Cotrina Sociedad Anónima, contra la resolución expedida por la Tercera Sala Civil Especializada en Procesos Abreviados y de Conocimientos de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirma la sentencia apelada que declara fundada la demanda; y en consecuencia ordena que la empresa demandada pague a los demandantes la suma de noventa y seis mil dólares o su equivalente en moneda nacional al cambio del día en que se verifique el pago; sin costas ni costos; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** El mencionado recurso se sustentó en las causales previstas en los incisos primero, segundo y tercero del artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, habiendo sido declarado procedente por las tres causales; respecto de la primera señala que se ha aplicado indebidamente lo dispuesto en el artículo mil setecientos sesentinueve del Código Civil, por cuanto resulta ser un imposible jurídico el arrendamiento de un bien indiviso entre los copropietarios del mismo, ya que éstos sólo poseen cuotas ideales; en cuanto a la segunda causal señala que se ha inaplicado lo dispuesto en el inciso tercero del artículo doscientos diecinueve del Código Sustantivo, ya que el contrato de arrendamiento materia de litis adolece de nulidad por haber sido celebrado respecto de un bien física y jurídicamente imposible; finalmente sostiene que la Sala Superior ha omitido pronunciarse respecto de la apelación con la calidad de diferida, concedida a fojas ciento ochentinueve, contraviniendo lo dispuesto en el artículo trescientos sesentinueve del Código Procesal Civil; **CONSIDERANDO: Primero:** Que, atendiendo a la naturaleza y efectos de las causales amparadas en el presente recurso, corresponde iniciar el análisis por la causal tercera, referida a los vicios *in procedendo*; **Segundo:** Que, conforme se desprende de autos, la parte actora, interpuso recurso de apelación contra la resolución número dieciocho de fojas ciento sesenticuatro, que dispone practicarse la prueba de cotejo dispuesta en la audiencia de pruebas la misma que fue concedida sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida; dicha apelación no fue resuelta por la Sala Superior al emitir la sentencia de vista; **Tercero:** Que, el análisis de esta causal debe efectuarse teniendo en cuenta principios como el de trascendencia de las nulidades, recogido en el artículo ciento setentinueve del Código Procesal Civil; **Cuarto:** Que, la invocación de un acto procesal viciado, implica la denuncia de una nulidad trascendente para el proceso; así en virtud al principio de taxatividad, el recurso de casación será fundado, tratándose de la violación de una forma procesal expresamente prescrita bajo sanción de nulidad; es decir, cuando se esté ante una nulidad absoluta, entendiéndose como tal, a aquella que por su carácter es insubsanable y puede ser declarada en cualquier estado del proceso; consecuentemente, son nulidades relativas, todas aquellas que no estando expresamente contempladas como absoluta, quedan subsanadas si se aceptan expresa o tácitamente, o si el acto viciado ha conseguido su fin no obstante su defecto; **Quinto:** Que, asimismo, debe tenerse en cuenta el criterio de esencialidad, el cual implica que la declaración de nulidad del vicio deba influir de manera decisiva sobre el acto, de tal modo que pueda ser capaz de producir su ineficacia; además, debe tener una influencia decisiva sobre la sentencia, la cual constituye el objeto del recurso de casación; **Sexto:** Que, teniendo en cuenta los presupuestos anotados, la declaración en casación de una nulidad que en definitiva no ha de influir sobre la sentencia, no sólo carece de todo interés jurídico, sino que además atenta contra la economía procesal, más aún si al hacer abstracción del vicio denunciado, la motivación de la sentencia no se ve afectada y tampoco varía el sentido de la misma; **Séptimo:** Que, en tal virtud, el vicio denunciado, carece de la esencialidad necesaria para fundar una declaración de nulidad vía casación, más aún cuando el referido recurso de apelación no fue interpuesto por la empresa recurrente, sino por la parte actora, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo ciento setenticuatro del Código Procesal Civil, que expresamente señala que quien invoca una nulidad tiene que acreditar estar perjudicado con el acto procesal viciado; en consecuencia, este extremo del recurso no puede ser fundado; **Octavo:** Que, en cuanto a la causal referida a la aplicación indebida del artículo mil seiscientos sesentinueve del Código Civil, dicha norma establece la exigencia de que exista el consentimiento de todos los copropietarios de un bien indiviso para arrendarlo, sin embargo esta misma norma establece la posibilidad de ratificar el arrendamiento ya sea de modo expresa o tácito, cuando haya sido celebrado sin la intervención de la totalidad de los copropietarios; **Noveno:** Que esta norma es aplicada por el Colegiado Superior por cuanto ha



establecido, conforme se desprende de la sentencia de vista, que en el contrato de arrendamiento sub materia, no fue suscrito por todos los copropietarios del inmueble objeto de litis, pese a lo cual todos ellos interponen la presente acción a través de una apoderada común, considerándose, acertadamente que el ejercicio del derecho de acción equivale a una ratificación de dicho contrato de arrendamiento por parte de los copropietarios que no intervinieron en su celebración; consecuentemente, la hipótesis normativa contenida en el artículo mil novecientos sesentinueve del Código Civil, que motiva la causal bajo análisis guarda identidad con el supuesto de hecho glosado, de allí que al existir nexo de causalidad entre la norma y dicho presupuesto fáctico, este extremo del recurso debe ser desestimado; **Décimo:** Que, en cuanto a la inaplicación del artículo doscientos diecinueve inciso tercero del Código Civil, corresponde afirmar que en autos no se fijó como punto controvertido establecer la validez o invalidez del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, lo cual tampoco constituye una pretensión contenida en el petitorio, consecuentemente, el órgano jurisdiccional no está facultado para emitir pronunciamiento al respecto; **Décimo primero:** Que, no obstante ello, frente a las alegaciones hechas al respecto por el recurrente corresponde señalar, que no existe impedimento legal expreso que impida la celebración de un contrato de arrendamiento entre copropietarios de un mismo inmueble respecto de éste; más bien el artículo novecientos setentisiete del Código Civil establece el derecho que tiene cada copropietario para disponer de su cuota ideal; así, de celebrarse un contrato de arrendamiento entre condóminos de un mismo bien indiviso, se debe entender, que el objeto de dicho contrato lo constituye el inmueble común pero en la proporción equivalente a las cuotas ideales de las que son titulares los copropietarios que asumen la posición contractual de arrendadores, quedando excluida la porción equivalente a las cuotas ideales de la que es titular el copropietario que asume la posición de arrendatario; **Décimo segundo:** Que, además, en aplicación del principio de libertad contractual, previsto en el artículo mil trescientos cincuenticuatro del Código Civil, las partes pueden determinar el contenido del contrato siempre que no sea contrario a normas de carácter imperativo; **Décimo tercero:** Que adicionalmente, cabe destacar que la relación jurídica establecida entre las partes como consecuencia del contrato de arrendamiento, tampoco contraviene lo dispuesto en el artículo novecientos setenticinco del Código Civil, en el que se dispone que el copropietario que usa un bien parcial o totalmente con exclusión de los demás copropietarios, debe indemnizarles en las proporciones que les corresponde, ya que la presente norma, tiene un carácter tuitivo frente al derecho de los condóminos ante la arbitrariedad de uno de ellos, quien usa el bien en desmedro de aquellos; **Décimo cuarto:** Que, por todo lo antes expuesto, corresponde desestimar las alegaciones efectuadas por el recurrente; SENTENCIA; por las consideraciones expuestas; y estando a lo establecido en el artículo trescientos noventisiete del Código Procesal Civil, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación.