

FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE  
CIVIL N° 04827-2011-0-0401-JR-CI-06**



**PRESENTADO POR  
GIAMPIERI ANDRÉ MARTÍN TURRIATE CRUZ**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL  
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**LIMA – PERÚ  
2022**

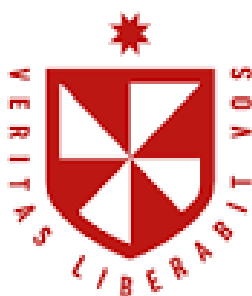


**CC BY-NC-SA**

**Reconocimiento – No comercial – Compartir igual**

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, siempre y cuando se reconozca la autoría y las nuevas creaciones estén bajo una licencia con los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>



**USMP**  
UNIVERSIDAD DE  
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad  
de Derecho

## **Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado**

**Informe Jurídico sobre Expediente N° 04827-2011-0-0401-JR-CI-06**

**Materia** : NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

**Entidad** : PODER JUDICIAL

**Bachiller** : GIAMPIERI ANDRÉ MARTÍN TURRIATE CRUZ

**Código** 2004129020

LIMA – PERÚ

2022

En el presente informe se realiza el análisis del expediente de nulidad de acto jurídico en el que S.R.G.F. solicita la declaración de la invalidez de cuatro contratos de arrendamientos por la causal de falta de manifestación de voluntad, y de manera accesoria solicita el desalojo del inmueble materia de litis, la demanda es dirigida contra P.Y.LL.V., M.S.H.B. y P.F.C. Los argumentos que dan sustento a la pretensión es que la demandante es copropietaria del inmueble sobre los que se celebró el contrato de arrendamiento, pese a dicha circunstancia no formó parte de la celebración de los mismos, razón por la cual considera que dichos actos jurídicos carecen de validez. Por otro lado la parte demandada alega que se configuró una manifestación de voluntad tácita por cuanto la accionante sí conocía la celebración de los mismos.

Respecto a los pronunciamientos emitidos en el proceso se advierte que en primera instancia la demanda es declarada fundada en parte, por lo que se declara la nulidad de los contratos de arrendamiento respecto a la codemandada M.S.H.B. e improcedente respecto a P.F.C. por no haber suscrito los mismos. Impugnada la decisión, se remitieron los actuados a la Sala Superior, la cual confirmó la sentencia en el extremo referido a la declaración de invalidez de los contratos, y la revocó en el extremo en que se declaró improcedente respecto al codemandado, y reformándola la declararon fundada, por lo que se ordenó el desalojo del inmueble sublitis. Finalmente, se advierte que la parte demandada interpuso recurso de casación, por lo que la Sala Civil de la Corte Suprema resolvió declarar infundado el recurso de casación, al considerar que en el presente caso no se configuraba una ratificación tácita de la copropietaria demandante respecto de los contratos de arrendamiento cuestionados.

NOMBRE DEL TRABAJO

**TURRIATE CRUZ.docx**

RECUENTO DE PALABRAS

**9865 Words**

RECUENTO DE PÁGINAS

**27 Pages**

FECHA DE ENTREGA

**Dec 1, 2022 9:17 PM GMT-5**

RECUENTO DE CARACTERES

**51425 Characters**

TAMAÑO DEL ARCHIVO

**118.2KB**

FECHA DEL INFORME

**Dec 1, 2022 9:19 PM GMT-5****● 25% de similitud general**

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos

- 23% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 15% Base de datos de trabajos entregados
- 2% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

**● Excluir del Reporte de Similitud**

- Material bibliográfico
- Material citado
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)



Augusto Espinoza Bonifaz - Instituto de Investigación

## ÍNDICE

I. RELACIÓN DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES EN EL PROCESO .....	4
1. Demanda .....	4
2. Admisión .....	5
3. Contestación de M.S.H.B. y P.F.C.M .....	5
4. Rebeldía.....	6
5. Sentencia del Juez Especializado .....	7
6. Recurso de apelación.....	7
7. Sentencia de la Sala Superior .....	8
8. Recurso de casación.....	9
9. Resolución de la Sala Civil de la Corte Suprema.....	10
II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS DEL EXPEDIENTE .....	11
1.1. ¿El contrato de arrendamiento se encontraba inmerso en una causal de nulidad por falta de manifestación de voluntad? .....	11
1.2. ¿Se configuró una ratificación tácita por parte de la demandante copropietaria respecto de los contratos de arrendamiento? .....	11
1.3. ¿Procedía el desalojo en contra del codemandado en el presente caso? .....	12
III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS .....	12
3.1. RESPECTO DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS .....	12
a. ¿El contrato de arrendamiento se encontraba inmerso en una causal de nulidad por falta de manifestación de voluntad? .....	12
b. ¿Se configuró una ratificación tácita por parte de la demandante copropietaria respecto de los contratos de arrendamiento? .....	14
c. ¿Procedía el desalojo en contra del codemandado en el presente caso? .....	19
3.2. RESPECTO DE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS .....	23
3.2.1. Respecto de la sentencia emitida por el Juez Especializado .....	23
3.2.2. Respecto de la sentencia emitida por la Sala Superior .....	23
3.2.3. Respecto de la resolución emitida por la Sala Civil de la Corte Suprema ...	24
CONCLUSIONES .....	25
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	25
ANEXOS.....	26

## **I. RELACIÓN DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES EN EL PROCESO**

### **1. Demanda**

El 16 de diciembre de 2011, S.R.G.F. interpuso una demanda contra P.Y.LL.V., M.S.H.B. y P.F.C.M., a fin de que se declare:

- La Nulidad del contrato de arrendamiento de fecha 06 de septiembre de 2007, vigencia de junio de 2010 a junio de 2012.
- Contrato de arrendamiento contenido en documento privado de fecha 06 de septiembre de 2007, vigencia de junio de 2012 a junio de 2014.
- Contrato de arrendamiento contenido en documento privado de fecha 30 de octubre de 2009, vigencia de junio de 2014 a junio de 2016.
- Contrato de arrendamiento contenido en documento privado de fecha 06 de noviembre de 2009, vigencia de junio de 2016 a junio de 2017.

Todos los contratos fueron respecto del local comercial ubicado en los exteriores del Mercado San Camilo, Plazoleta San Camilo N° 218, la causal por la que se solicita la nulidad del acto jurídico es la falta de manifestación de todos los copropietarios.

Asimismo, en calidad de acumulación objetiva originaria y accesoria demanda el desalojo a fin de que se restituya de manera inmediata la parte del bien que ocupan, además de las costas y costos del proceso.

### Fundamentos de hecho

Respecto a la nulidad de los contratos de arrendamiento:

- Junto con su hermano J.C.G. y P.Y.LI.V. son copropietarios del inmueble ubicado en la Calle San Camilo, tienda N° 218, Edificio Plaza del Mercado de San Camilo, del Cercado de Arequipa, provincia y departamento de Arequipa, derecho que se encuentra inscrito en los Registros Públicos de Arequipa.
- Los demandados poseen parte del bien sujeto al régimen de copropiedad indiviso, en mérito de contratos de arrendamiento celebrados con una de las copropietarias P.Y.LL.V., la misma que se ha tomado la atribución de arrendar lo que no le pertenece en forma exclusiva, ya que se trata de una propiedad sujeta al régimen de la copropiedad.
- Dichos contratos de arrendamiento no son válidos porque no han contado con la intervención de todos los copropietarios.
- El estado de copropiedad del bien permanece, pues los copropietarios no han celebrado ningún acto jurídico para poner fin a la copropiedad, es decir no se ha realizado la partición ni división del bien.

- Asimismo, no ha expresado su voluntad para que ingresen al bien sujeto a copropiedad, terceras personas.

Respecto al desalojo

- La ocupación que detentan los demandados M.S.H.B. y P.F.C.M. respecto al bien sujeto a copropiedad no es válida porque no han contratado con todos los copropietarios por cuya razón deben dejar en forma inmediata la posesión del bien.
- No puede surtir efecto el contrato de arrendamiento celebrado por solo uno de los copropietarios sin facultades ni poderes.

### Fundamento jurídico

Artículo 923°, 927°, 911°, 979°, 1669°, 2012° y 2013° del Código Civil.

#### **2. Admisión**

Mediante resolución de fecha 22 de diciembre de 2011, el Juzgado Civil de Arequipa resolvió admitir a trámite la demanda en la vía del proceso de conocimiento; en consecuencia, corrió traslado de la misma a la parte demandada por el plazo de ley.

#### **3. Contestación de M.S.H.B. y P.F.C.M.**

Debidamente notificados los demandados M.S.H.B. y P.F.C.M. contestan la demanda señalando lo siguiente:

- Solo la codemandada M.S.H.B. ha celebrado los contratos de arrendamiento cuya nulidad se demanda, mas no el demandado P.F.C.M., por lo que hacen mal endemandar a ambos.
- Si bien la demandante no expresó su voluntad de manera expresa, si lo hizo de manera tácita ya que ejerce la posesión desde el 2002, es decir casi 10 años, ya que es de conocimiento de la demandante.
- La demandada Y.P.LI.V. ejerce la calidad de propietaria del bien y siempre ha detentado la posesión de la parte que les ha arrendado sin que haya mediado oposición por la parte demandante, por lo tanto todos los actos jurídicos que celebraba eran y son de perfecto conocimiento de la demandante, la cual aceptaba de manera tácita la celebración de los contratos.
- No es verdad que la ocupación que ejerce sobre el bien sea inválida ya que si bien contrató con una copropietaria, ello era de conocimiento de la demandante ya que desde su celebración y desde hace muchos años antes, ya conducía la propiedad en calidad de inquilinos, por lo tanto su aceptación ha sido tácita.



- En conclusión su posesión no puede ser precaria y menos puede pasar inadvertida ya que la demandante siempre tuvo conocimiento de que arrendaba parte del bien pues tiene licencia de funcionamiento desde el 2002.
- La demandante en la parte del bien que ocupa también conduce una librería, aunque para efectos de la interposición de la demanda ha cambiado su razón social con sus trabajadoras y siempre la amenazaba con no hacerle la renovación del contrato de arrendamiento.
- Su arrendadora Y.LI.V. aduciendo apuros económicos, le pedía grandes sumas de dinero y al haberse negado le propuso darle en alquiler el bien que es materia del proceso.
- La demandante afirma de manera falsa que recién ha tomado conocimiento de los contratos de alquiler como si recién se hubiera percatado de ello; sin embargo, viene conduciendo el bien desde hace más de 7 años porque en este caso se ha configurado una aceptación tácita, lo cual le da pleno valor a su contrato de arrendamiento.
- El bien materia de copropiedad ha sido dividido desde hace más de 10 años y cada copropietario viene usufructuando la parte que aparentemente les ha tocado como parte de su propiedad.
- La razón del proceso es que su arrendadora quiere incrementar el monto de la renta y no respetar el contrato celebrado, razón por la cual buscan desalojarla sin dejarle el dinero que invirtieron y que entregaron de buena fe, razón por la cual se ha coludido con la demandante.

#### Fundamento Jurídico

Artículo 442, 443° y 444° del Código Procesal Civil.

#### **4. Rebeldía**

Mediante resolución de fecha 29 de marzo de 2012, el Sexto Juzgado Civil de Lima resolvió declarar rebelde a la demandada Y.LI.V. Posteriormente mediante resolución N° 04 se declara saneado el proceso; en consecuencia, la existencia de una relación jurídica procesal válida y se concede a las partes el plazo de 03 días para que se presente la propuesta de fijación de puntos controvertidos.

En el proceso se fijaron como puntos controvertidos:

- Determinar si los sucesivos contratos de arrendamiento se encuentran viciados de la causal de falta de manifestación de voluntad que determinan su declaratoria de nulidad.
- Si como consecuencia de la nulidad debe disponerse el desalojo de los demandados del inmueble.

Posteriormente se admitieron los medios probatorios, los cuales fueron actuados en la audiencia de pruebas.

## **5. Sentencia del Juez Especializado**

Mediante resolución de fecha 13 de mayo de 2014, el Sexto Juzgado Civil resolvió declarar fundada en parte la demanda sobre nulidad de acto jurídico por la causal de falta de manifestación de voluntad en contra de P.Y.LL.V. y M.S.H.B.; en consecuencia, nulo y sin efecto legal alguno los contratos de arrendamiento suscritos.

Asimismo, declaran improcedente la demanda en contra de P.F.C.M., así como improcedente la pretensión accesoria de desalojo; dejándose a salvo el derecho de la demandante para que lo haga valer conforme a ley.

Esta decisión se sustenta en lo siguiente:

- Que pese a tener conocimiento la demandada de que el bien materia de arrendamiento no era solo de propiedad de su arrendadora, sino que sobre el bien se encontraban derechos de otros copropietarios, suscribió los contratos de arrendamiento solo con una de las copropietarias.
- Asimismo, no se encuentra acreditado que P.Y.LL.V. haya tenido el consentimiento de los otros copropietarios para alquilar el bien.
- Que, si bien dichos contratos pudieron ser válidos por haber sido ratificados por los demás copropietarios ya sea en forma expresa o tácita, no existe en el expediente prueba que acredite la manifestación de dicha voluntad ya sea de forma oral o escrita. Por tanto, si bien obra documentos que la demandada tenía licencia para conducir un negocio, ello no acredita que la demandante hubiera ratificado dichos contratos celebrados luego de más de 05 años.
- Asimismo, se desprende de autos que la demandada P.Y.LL.V. ha sido declarada rebelde lo genera una presunción relativa sobre los hechos expuestos por la parte demandante.
- Los contratos de arrendamiento estaban sujetos a la condición suspensiva de la ratificación, lo cual no se configuró en el presente caso, por lo cual la demandante se encuentra facultada para que pueda plantear la nulidad de los mismos.
- Respecto a la nulidad dirigida contra F.C.M. la misma debe ser declarada improcedente por falta de legitimidad para obrar, al no haber intervenido dicho demandado en la celebración de los contratos.
- Respecto a la pretensión de desalojo, la misma solo debe ser amparada en parte respecto a la demandada P.Y.LL.V. y no respecto del demandado P.F.C., por lo que respecto a este deviene improcedente.

## **6. Recurso de apelación**

### De la demandada

Contra la sentencia, la parte demandada interpuso recurso de apelación sustentando principalmente los siguientes argumentos:

- No se ha tomado en cuenta que no fueron convocados para una conciliación respecto de la pretensión de nulidad de acto jurídico sino solo respecto del desalojo, por lo que la accionante carecía de interés para obrar, razón por la cual la demanda debió ser declarada improcedente.
- En la sentencia se señala que la declaración de rebeldía genera presunción respecto de los hechos afirmados por la parte demandante; sin embargo, no se ha tomado en cuenta que quien ha sido declarada rebelde ha sido la copropietaria, persona que se ha coludido con la demandante para dejarla en desventaja económica.
- La Juez ha considerado que la falta de manifestación de voluntad estaba referida a que la demandante no había participado en la elaboración de los contratos de arrendamiento, pese a que ello no estaba prescrito como punto controvertido, y esta ausencia de la manifestación de voluntad puede ser convalidada la misma que puede ser expresa o tácita. En este caso se habría configurado una ratificación tácita por cuanto el certificado de la Municipalidad es un documento de carácter público y de conocimiento de la demandante, así como el negocio que ejercía en el bien era de conocimiento de esta, pues incluso su negocio era de la misma línea de la demandante.
- La Juez señala que no se encuentra acreditado que la demandada arrendadora les hubiera mostrado un título como única propietaria; sin tomar en cuenta que su defensa no se centra en dicho argumento, sino en que los copropietarios tenían pleno conocimiento de que el bien estaba arrendado y que por tanto ratificaron tácitamente dicho contrato.
- No se ha valorado que de la voluntad de la demandante se infiere de manera indudable la actitud de esta pues desde el 2004 que adquiere la titularidad no la demandó sino hasta el 2011, pese a que también tenía una al lado de la demandada y más aun que es abierta al público.

#### De la demandante

De igual forma, la parte demandante interpuso recurso de apelación contra la sentencia emitida señalando lo siguiente:

- Se ha cometido un error por parte del Juez en que no se haya tomado en cuenta lo que indican los demandados en la contestación, en la cual aceptan ser inquilinos a mérito del contrato, pues si bien figura solo la codemandada M.S.H.B., el contrato se celebró a favor de ambos razón por la cual ejercieron la posesión de manera conjunta.
- De igual se debe amparar la pretensión de desalojo en contra de ambos demandados, así como debe ordenarse el pago de las costas y costos del proceso.

### **7. Sentencia de la Sala Superior**

Concedidos ambos recursos con efecto suspensivo; se advierte que se remitieron los actuados a la Primera Sala Civil de la Corte Superior, la misma que con fecha

28 de noviembre de 2014 resolvió confirmar la sentencia que declara fundada en parte la demanda; en consecuencia, declara nulo y sin efecto legal los contratos de arrendamiento suscritos con los demandados; asimismo, la revocaron en el extremo en que se declara improcedente la pretensión de desalojo por ocupación precaria y reformándola, declararon fundada la demanda de nulidad de acto jurídico respecto de los contratos de arrendamiento en contra de P.F.C.M. al que le alcanza la declaración de nulidad y sin efecto legal alguno respecto de este los cuatro contratos de arrendamiento. Fundada la pretensión accesoria de desalojo por ocupación precaria y dispusieron que los demandados hagan entrega del inmueble materia de litis en el plazo de 06 días, bajo apercibimiento de lanzamiento; sin costas ni costos.

- En aplicación del artículo 1669° del Código el copropietario de un bien indiviso no puede arrendarlo sin consentimiento de los demás partícipes; sin embargo, si lo hace el arrendamiento es válido si los demás copropietarios lo ratifican expresa o tácitamente.
- En el caso de autos se advierte que los 4 contratos de arrendamiento han sido celebrados con la copropietaria P.Y.LI. con la demandada M.S.H., sin intervenir la demandante en su calidad de copropietaria, pese a que sus derechos se encuentran inscritos; asimismo, no se ha probado que la demandante haya ratificado expresa o tácitamente la celebración de dichos contratos, toda vez que el hecho que esta tenga una tienda al lado o que haya permitido una conducción por más de cuatro años de ninguna manera determina su consentimiento en los actos jurídicos celebrados, situación que deben probar los demandados.
- En el extremo referido a la improcedencia en contra de P.F.C., se ha advierte que este ha reconocido en el escrito de la contestación que ejerce la posesión en virtud a los contratos de arrendamiento, situación corroborada con el acta de inspección judicial; por lo que aun cuando no ha suscritos los contratos debe considerarse que hay una manifestación de voluntad tácita de celebrar los mencionados contratos, y que por tanto lo alcanza la nulidad de los referidos actos jurídicos.
- Por tanto, al haberse declarado sin efecto legal alguno los contratos de arrendamiento, procede amparar la pretensión accesoria al tener la calidad de ocupantes precarios.

## **8. Recurso de casación**

Contra la sentencia emitida por la Sala, la codemandada interpuso recurso de casación señalando la causal de infracción normativa del artículo 1669° del Código Civil.

- Tanto la demandante como la codemandada arrendadora son copropietarias del inmueble sobre el cual recayeron todos los arrendamientos. En ese sentido, los contratos suscritos a partir del 2007 fueron suscritos cuando la

copropiedad respecto de ellos no había fenecido; y por tanto, no puede negarse forma alguna ni prueba adicional respecto del hecho de que los copropietarios tenían conocimiento de los contratos celebrados.

- La demanda debe ser declarada infundada pues de los hechos expuestos se puede inferir de manera fehaciente que los copropietarios tenían conocimiento de los contratos suscritos y que nunca realizaron acciones a fin de solicitar la nulidad de los contratos, sino hasta el momento en que uno de ellos buscó incumplir de manera injustificada el contrato suscrito. Por tanto, el comportamiento de los copropietarios denota que han ratificado el contrato de arrendamiento celebrado sobre el bien sublitis.
- Su intención es que la codemandada que ha sido declarada rebelde, cumpla con el contrato que ha celebrado y que se encuentra amparado por el ordenamiento jurídico.

### **9. Resolución de la Sala Civil de la Corte Suprema**

Finalmente, el 26 de noviembre de 2015, la Sala Civil de la Corte Suprema resolvió declarar infundado el recurso de casación; en consecuencia, no casaron la sentencia de vista. Esta decisión se sustenta principalmente en lo siguiente:

- No hay discusión de que el bien arrendado era uno en el que se había establecido una copropiedad entre J.C.G.F., S.R.G.F.y P.Y.LL.V., y que el inmueble no ha sido objeto de partición; por tanto lo que se encuentra en discusión es la existencia de la manifestación tácita por parte de la demandante, que permita concluir que validó los contratos de arrendamiento cuestionados.
- Con respecto a la licencia de funcionamiento, se trata de un dato irrelevante para resolver la causa pues es información administrativa que no indica nada sobre la aceptación al contrato de arrendamiento; lo mismo aplica con respecto a que la demandante alquila una tienda ella sola, pues ese asunto no está probado y corresponde en todo caso a ser resuelto por todos los copropietarios del bien. Tampoco está en debate el que se haya demorado 7 años para ejercer la acción pues ello no demuestra que haya aceptado los contratos de arrendamiento. Asimismo, en torno a que cada copropietario estaría usufructuando parte del bien, ello corresponde a la decisión de cada uno de los copropietarios y en todo caso no está acreditado.
- Asimismo, precisan que tener una tienda contigua no supone manifestación a favor del contrato dado su carácter incierto pues se desconoce las razones del silencio de la demandante, no pudiendo confundirse la inercia en la defensa de los derechos con una conducta que dé a conocer el ánimo negocial.

## II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS DEL EXPEDIENTE

Luego de realizado el análisis del expediente de nulidad de acto jurídico, se ha podido precisar como principales problemas jurídicos los siguientes:

### 1.1. ¿El contrato de arrendamiento se encontraba inmerso en una causal de nulidad por falta de manifestación de voluntad?

Como primer problema jurídico se ha considerado importante determinar si en el presente caso los contratos de arrendamiento suscritos entre la demandante y la codemandada M.S.H.B. se encuentran afectados por una causal de nulidad que genera la invalidez de este, y por tanto la falta de producción de efectos jurídicos.

En ese sentido se puede advertir que la parte demandante en su calidad de copropietaria del inmueble materia de litis alega no haber participado en la celebración de los contratos de arrendamiento suscritos con la codemandada, así señala:

Que dichos contratos de arrendamiento no son válidos porque para la validez de un contrato de arrendamiento de un bien sujeto al régimen de copropiedad se requiere la intervención de todos los copropietarios, situación que no se da en el presente caso.

Por otro lado, la codemandada arrendataria del bien sublitis precisa que la demandante siempre tuvo conocimiento de la celebración de los contratos, razón por la cual se configuró una ratificación tácita de dicho contrato.

En ese sentido corresponde determinar si en los contratos cuestionados se configuró el elemento de la manifestación de la voluntad, elemento esencial para la validez de los actos jurídicos y que se traduce como la exteriorización de una voluntad interna para la celebración de un contrato.

### 1.2. ¿Se configuró una ratificación tácita por parte de la demandante copropietaria respecto de los contratos de arrendamiento?

Un punto controvertido en el expediente es el referido a determinar si en el presente caso se realizó una ratificación por parte de la demandante respecto de los contratos de arrendamiento, si bien es cierto esta no participó de la celebración de los mismos, desde la posición de la demanda esta situación habría sido convalidada a través de la ratificación, en ese sentido precisa lo siguiente:

Nuestra posesión nunca podría ser precaria, y menos pudo pasar inadvertida a la demandante ya que siempre tuvo conocimiento que mi persona alquilaba dicha parte del bien, por cuanto desde el año 2002 tengo Licencia Municipal de Funcionamiento otorgado por la Municipalidad Provincial de Arequipa, por lo que se concluye que su

aceptación ha sido tácita y por ende no pueden ser nulos los contratos de arrendamiento celebrados por la recurrente y Y.LI.V. (fundamento 6 de la contestación)

En ese sentido, es relevante en el presente caso determinar si efectivamente hubo una ratificación tácita por parte de la demandada de la celebración de los actos jurídicos cuestionados, al no haber demandado anteriormente o cuestionado dichos contratos.

1.3. ¿Procedía el desalojo en contra del codemandado en el presente caso?  
De la interposición de la demanda se advierten dos pretensiones: la nulidad del contrato de arrendamiento y la del desalojo del inmueble materia de litis. En ese sentido, se ha considerado importante determinar como problema jurídico si en este caso procedía la pretensión de desalojo en contrato del codemandado P.F.C.M., ello por cuanto esta persona no suscribió el contrato de arrendamiento, por lo que es importante determinar si la sentencia puede también ser oponible para él.

### **III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS**

#### **3.1. RESPECTO DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS**

a. ¿El contrato de arrendamiento se encontraba inmerso en una causal de nulidad por falta de manifestación de voluntad?

A diario y de manera continua todas las personas celebramos diversos actos jurídicos, de mayor o menor importancia, tales como una compraventa, arrendamiento, transporte, etc. actos que generan efectos jurídicos y expresan manifestación de voluntad por parte de los celebrantes, manifestación que puede ser expresada de manera plurilateral o unilateral. En ese sentido, el acto jurídico se configura por la jurisprudencia (Casación 3189-2013) como:

(...) la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas, supliéndose (...) no es el sujeto el que decide cuándo un hecho es o no acto jurídico, o cuándo es un acto jurídico en sentido estricto o un negocio jurídico, sino que ello depende exclusivamente de la valoración del ordenamiento jurídico. Los efectos jurídicos son siempre atribuidos o concedidos por el derecho, no son nunca creación de la voluntad del sujeto o de las partes. (fundamento 136)

Asimismo para que el acto jurídico sea válido y eficaz debe cumplir los requisitos establecidos en el artículo 140° del Código Civil, tal como la manifestación de voluntad, el objeto física y jurídicamente posible así como el

fin lícito. En caso de que no se configure alguno de estos elementos nos encontraríamos frente a un supuesto de invalidez del acto ya sea por la causal de nulidad o anulabilidad, es decir dentro de la denominada ineficacia estructural.

La nulidad es considerada la forma de invalidez negocial más grave por cuanto no produce efecto jurídico alguno y por tanto no puede ser subsanada, mientras que a la anulabilidad sí tiene la posibilidad de ser subsanada a través de la confirmación que pueden realizar las partes; asimismo, se advierte que en la nulidad se considera que se afecta un interés de carácter público por tanto las partes legitimadas así como terceros pueden ejercer esta acción, y de igual forma el plazo de prescripción es mayor (10 años), mientras que la anulabilidad afecta un interés privado y el plazo de prescripción es de 02 años.

El Código Civil no tiene una definición de la Nulidad del acto Jurídico, para saber el concepto se debe recurrir a las doctrinas. Sin embargo en su artículo 219° describe las causales para que un acto jurídico sea nulo.

Avendaño Valdez establece que la nulidad del acto jurídico (Valdez, 2013):

Constituye la forma más compleja de invalidez del acto jurídico, en cuanto no surte efectos a causa de un vicio de los requisitos jurídicos objetivos establecidos por nulidad, esta nulidad se configura ante la ausencia o vicio de elementos esenciales o constitutivos del acto jurídico, ya que esta falta produce una carencia de efectos jurídicos, y como consecuencia la negación plena del acto negocial por parte del ordenamiento jurídico (pág. 312).

En el presente caso, se advierte que la accionante plantea la pretensión de nulidad de acto jurídico invocando la causal de falta de manifestación de voluntad, prevista y regulada en el artículo 219° inciso 1) del Código Civil y que regula la ausencia de un elemento determinante considerado como la coincidencia que debe existir entre la voluntad interna y la externa para la celebración de un acto jurídico.

En ese sentido de los hechos expuestos en el expediente se advierte que S.R.G.F. solicita la nulidad de 04 contratos de arrendamiento de fecha:

	FECHA	VIGENCIA
01	06 de septiembre de 2007	De junio de 2010 a junio de 2012
02	06 de septiembre de 2007	De junio de 2012 a junio de 2014
03	30 de octubre de 2009	De junio de 2014 a junio de 2016



04	06 de noviembre de 2009	De junio de 2016 a junio de 2017
----	-------------------------	----------------------------------

Este contrato de arrendamiento fue suscrito sobre el inmueble sublitis constituido por el local comercial N° 218, ubicado en los exteriores del Mercado San Camilo, Plazoleta San Camilo, inscrito en la ficha 00099849 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa, y que pertenece a una sucesión constituida por S.R.G.F., J.C.G.F y P.Y.LI.V, los cuales tienen la calidad de copropietarios del bien en mención.

Pese a tener dicha calidad se advierte que los contratos antes señalados solo fueron suscritos por una de las copropietarias (y demandada) P.Y.LI.V., lo cual afecta el derecho de derecho al uso y disfrute de los demás copropietarios.

Entonces, se advierte de los contratos que obran en el expediente que los mismos sólo fueron suscrito por una de las copropietarias excluyendo a los demás del derecho de usar y disfrutar del bien. En ese sentido, se observa que la parte demandante tenía la legitimidad y el derecho de ejercer la acción para solicitar la invalidez de los contratos celebrados.

A modo de acotación considero importante precisar que respecto al tipo de acción ejercida por la parte demandante era más adecuado plantear una demanda de ineficacia de acto jurídico, que es la figura idónea por la falta de legitimación en la disposición de bienes sujetos a copropiedad, razón por la cual se permite la ratificación de dichos actos. Sin embargo, para efectos del análisis del expediente nos pronunciaremos sobre el fondo, es decir sobre la pretensión de nulidad de acto jurídico. Y es que es importante señalar que la acción de nulidad se origina por un acto que es inválido, mientras que la ineficacia en sentido estricto busca que el acto jurídico no surta efectos, por ejemplo en la disposición de bienes de la sociedad conyugal por solo uno de los cónyuges sin la intervención del otro, es un claro ejemplo de ineficacia, tal como lo determina el VIII Pleno Casatorio; sin embargo, antes de la emisión de dicho pleno la situación no estaba claramente definida por lo que se planteaban acciones de nulidad o anulabilidad para cuestionar ello. Es por ello que considero que como no existía un precedente vinculante a la fecha de interposición de la presente acción es correcto que se haya optado por una acción de nulidad de acto jurídico.

b. ¿Se configuró una ratificación tácita por parte de la demandante copropietaria respecto de los contratos de arrendamiento?

En este extremo se analizará, si la demandante ratificó tácitamente los contratos celebrados entre los codemandados, en tanto el bien materia de estos contratos era de copropiedad. Del expediente se tiene, que el inmueble que estaba siendo alquilado a los codemandados, pertenecía a un régimen de copropiedad, dentro de lo cual una de las copropietarias era la demandante, en conjunto con sus dos hermanos y siendo uno de ellos parte de los demandados.

Se precisa que a través de la copropiedad se comparte la titularidad de un bien entre dos o más personas. El Artículo 969° de Código Civil estipula que: "Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas". Según la redacción de este artículo, la pertenencia de un bien en cuotas ideales a dos o más personas constituye la copropiedad.

En ese sentido, se entiende que la copropiedad es una situación, en la cual una o más personas detentan derechos sobre un bien, por ser todos estos propietarios del mismo. Bajo ese aspecto todos los titulares gozan de todos los derechos y obligaciones que se consignan para la propiedad. Se entiende entonces, bajo esta perspectiva que la copropiedad es una comunidad, donde los integrantes comparten la propiedad de un determinado bien.

Sobre el particular, Meneses (2017) especifica que:

(...) La figura jurídica que se aplica en este caso es el de la copropiedad, que establece que dos o más personas sean propietarias de un mismo predio sin necesidad de que se hubiese determinado físicamente que parte le corresponde a cada uno, siendo propietarios de una parte alícuota respecto de toda la extensión superficial del predio. [...] No se está adquiriendo una parte física del predio debidamente individualizada o independizada, sino solamente una parte de los derechos y acciones que corresponden sobre el íntegro de la extensión superficial. Vale decir, siempre se tendrán acciones y derechos respecto de todo el predio y no solo de una parte. (Pág. 35)

Tal y como lo señala el autor, la copropiedad implica la titularidad de un bien de dos o más personas sin que para ello exista una individualización física que determine que parte le corresponde a cada uno, en tanto se les considera propietarios de una parte alícuota respecto a toda la extensión del predio. Debe tomarse en cuenta que no se adquiere una parte física del bien, sino parte de los derechos y acciones de todo el íntegro del bien, por ende, todos los copropietarios tendrán derechos sobre todo el bien.

En ese sentido la copropiedad implica que todas las acciones referentes al bien, necesiten del consentimiento y autorización de todos los copropietarios, esto es que todos los titulares muestren su voluntad para la toma de decisiones respecto al bien que les pertenece.

Así por ejemplo si se pretende alquilar el bien materia de copropiedad, no puede hacerlo solo uno de los copropietarios, se necesitaría de la autorización de todos los titulares para que el contrato tenga validez, como se ha precisado anteriormente. Bajo este aspecto, se tiene lo acotado por Murillo y Lescano (2018) :

La doctrina tradicional, de inspiración romana, considera la copropiedad como una forma de propiedad individual. Cada copropietario es dueño de una cuota, parte ideal, sobre la cual ejerce su dominio exclusivo, se puede incluso disponer de ella, gravarla, reivindicarla, etc. Sobre la cosa misma, materialmente considerada, cada copropietario no puede obrar sin el consentimiento de los demás. A pesar de este dominio ejercido idealmente sobre una porción que recae sobre una pluralidad de sujetos, prevalece la naturaleza singular del objeto, por lo que se considera un “llamamiento simultáneo a ejercer el dominio”. (Pág. 140)

Tal y como lo menciona el autor, cada copropietario, respecto al bien no puede obrar sin el consentimiento de los demás, premisa contenida también el artículo 971° del Código Civil, que establece que las decisiones sobre el bien común se adoptarán por: “Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él.”. En ese sentido, si se arrienda el bien sin consentimiento de todos los copropietarios, ese acto jurídico se considera nulo por falta de manifestación de voluntad, según se establece en el artículo 219° del Código Civil.

Debe tomarse en cuenta que la manifestación de voluntad es indispensable para todo acto jurídico. Se hace evidente lo transcendental de este en la celebración de todo negocio jurídico, de tal manera que nuestro ordenamiento jurídico sanciona con nulidad cuando no se observa esta manifestación de voluntad, la cual puede expresarse de forma expresa o tácita. Sobre lo manifestado, Acosta (2010) señala que: “podríamos incluso decir que la voluntad es lo que da sentido y razón de ser a la ciencia del derecho, la cual no hace más que realizar y dotar de consecuencias jurídicas el querer del individuo”. (Pág. 379)

No obstante, sin perjuicio de lo señalado, si uno de los copropietarios arrienda el bien sin autorización de los demás copropietarios, existe una situación en la que este contrato puede tener validez y es que los demás titulares ratifiquen este acuerdo de forma expresa o tácita según corresponda. De esta manera, el contrato no incurrirá en nulidad por falta de manifestación de voluntad, pues esta ha sido declarada posteriormente para ratificar el contrato celebrado.

Al tratarse de un bien indiviso, lógicamente es necesaria la voluntad de todos los copropietarios, no obstante, como se menciona puede ratificarse posteriormente el contrato que se celebre, según se señala en el artículo 1669°

del Código Civil: “El copropietario de un bien indiviso no puede arrendarlo sin consentimiento de los demás partícipes. Sin embargo, si lo hace, el arrendamiento es válido si los demás copropietarios lo ratifican expresa o tácitamente”.

Debe tomarse en cuenta que la ratificación es un negocio jurídico de carácter unilateral que se constituye como un remedio para que los actos celebrados con un vicio obtengan eficacia jurídica posteriormente y generen los efectos jurídicos correspondientes. Sobre el particular, Solís (2021) nos señala que:

La ratificación es un negocio jurídico unilateral que constituye el remedio para que los actos que padecen de ineficacia en sentido estricto al inicio de su existencia obtengan luego la capacidad de generar los efectos jurídicos que el sistema les permite y que, a su vez, son deseados por las partes. Esta categoría no es más que una importante manifestación del llamado principio de conservación de los negocios jurídicos, inspirado en la importancia de la autonomía negocial de los sujetos.

En ese sentido, si bien el copropietario estableció un contrato de arrendamiento sin consentimiento de los demás titulares, este adquirirá validez mediante la ratificación que se pueda establecer, la cual podrá ser expresa o tácita según corresponda. La ratificación será expresa cuando los demás copropietarios muestren su conformidad de forma oral, escrita o a través de cualquier medio sea directo, manual, mecánico o digital.

A través de la ratificación expresa, los copropietarios expresan directamente que están de acuerdo con el contrato que se ha celebrado, existiendo para entonces la manifestación de voluntad de todas las partes intervinientes. Por otro lado, la manifestación de voluntad será tácita cuando se evidencia una conducta concluyente que impone una deducción lógica. El artículo 141° del Código Civil señala que la voluntad es tácita cuando: “se infiere indubitablemente de una actitud o conductas reiteradas en la historia de vida que revelan su existencia”.

En la misma línea de pensamiento, Gonzales (2017) señala que:

Aquí la manifestación se realiza mediante gestos o comportamientos que van a dar a entender la voluntad interna del sujeto. Aníbal Torres Vásquez señala que para que sea considerada voluntad tácita se tiene que cumplir con tres requisitos, los cuales mencionamos a continuación: que del comportamiento del sujeto se pueda deducir su intención o voluntad, que la ley no exija una declaración expresa, que no exista una reserva o declaración en contraria a ley (Pág. 25)

Bajo estos aspectos se especifica que la manifestación tácita tendrá como requisitos como la certidumbre, que la norma no exija una manifestación

expresa y que no exista una reserva o declaración en contrario por parte de la persona. De esta forma, para un contrato de arrendamiento existiría certidumbre en la manifestación tácita cuando los demás copropietarios recibieran parte del dinero de arrendamiento, pese a que no suscribieron el contrato, lo que evidentemente implicaría la aceptación tácita del negocio llevado a cabo.

Sobre este aspecto, es preciso acotar lo manifestado por Ortega (2011):

(...) se realizan actos que permiten razonablemente inferir, calificar un determinado sentido de voluntad, en este caso una voluntad de aceptación del arrendamiento celebrado, configurándose por la conducta concluyente una manifestación de voluntad tácita de voluntad de contratar, como podría ser, por ejemplo, el hecho de que el condominio preterido en su oportunidad realice reparaciones en el bien y coordine en los pertinente con el arrendatario, reconociendo con ello su título posesorio. (Pág. 304)

Bajo este aspecto, se entiende entonces que la ratificación tácita deviene de una inferencia de manera indubitable, entendiendo que el silencio no constituye una manifestación tácita, sino ausencia de voluntad.

En el presente caso, la parte demandada cuestionó la nulidad solicitada por la demandante argumentando que habría manifestado su voluntad tácita a través de las siguientes acciones:

- Tendría una licencia municipal de licenciamiento siendo de conocimiento de la demandante.
- La demandante estaría alquilando otra tienda sin la participación de sus copropietarios.
- No demandó sino después de varios años.
- Que el bien estaría dividido y cada propietario vendría usufructuando la parte que le toca de manera directa.
- Y que la demandante estaría ocupando la tienda contigua.

Respecto a la licencia de funcionamiento, dicho argumento no tiene incidencia en la ratificación tácita que se alega, pues es un dato irrelevante que no señala en ningún aspecto algún tipo de aceptación del contrato celebrado. Respecto al alquiler de otra tienda por parte de la demanda sin participación de otros copropietarios, dicho argumento tampoco resulta relevante, pues no se discute en este caso el alquiler de otro negocio, ello correspondería a acciones que deben tomar los otros copropietarios, adema de ser una mera afirmación sin sustento alguno.

Por otro lado, el argumento referido a que el bien estaría dividido y cada propietario vendría usufructuando la parte que le toca de manera directa, no tiene sustento probatorio, siendo además que se ha acreditado que es un bien indiviso. Así mismo el hecho de que la demandante no haya demandado después de varios años, tampoco resulta relevante pues no se discute alguna suerte de prescripción o que la demora en demandar implique la ratificación tácita del contrato, pues para ello se exige un comportamiento concluyente.

Finalmente, respecto a que la demandante estaría ocupando una tienda contigua, ello no significa que se estaría aceptando el contrato celebrado. Para este último aspecto se concuerda con lo que señala la Sala Civil Permanente al especificar que este argumento de ninguna manera supone manifestación de voluntad a favor del contrato pues se desconoce las razones del silencio de la demandante, no pudiendo confundirse la inercia en la defensa de los derechos con una conducta que dé a conocer el ánimo negocial.

En ese sentido, al no observarse y acreditarse alguna conducta concluyente o poder inferirse de manera indubitable la aceptación del contrato, en este caso se determina que no se configuró una ratificación tácita por parte de la demandante copropietaria respecto de los contratos de arrendamiento.

c. ¿Procedía el desalojo en contra del codemandado en el presente caso?

En este extremo se analizará si procedía el desalojo contra el codemandado P.F.C.M.. Es necesario precisar que el derecho de propiedad pese a ser considerado como un derecho fundamental es susceptible de afectación, por lo que se han instaurado mecanismos de defensa de la propiedad que se pueden utilizar en cualquier circunstancia, como por ejemplo en caso de contratos de arrendamiento nulos. Estos mecanismos garantizan no solo el derecho, sino la preservación de las buenas costumbres y el orden público.

Dentro de estos mecanismos de protección a la propiedad, se encuentran la reivindicación y el desalojo por ocupante precario. En este caso, como pretensión accesoria de la demanda analizada se ha consignado el desalojo por ocupante precario, pretensión dirigida a los codemandados M.S.H.B. y P.F.C.M..

Es necesario precisar que, en este caso, el órgano de primera instancia declaró improcedente la demanda contra el codemandado P.F.C.M., pues este no habría suscrito el contrato de arrendamiento con la copropietaria demandada, por ende, no procedía el desalojo para este caso. En ese sentido, corresponde analizar si los efectos de la sentencia alcanzaban al codemandado y por tanto si correspondía desalojarlo por ocupante precario.

En primer lugar, es necesario precisar que el desalojo por ocupante precario es aquella pretensión que se dirige para la persona que posee un bien sin tener título alguno o sin que medie alguna circunstancia o hecho que lo justifique. El artículo 911° del Código Civil señala que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

Sobre el particular, El cuarto Pleno Casatorio Civil ha establecido que: “Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”. (Casación N° 2195-2011-Ucayali)

Bajo este fundamento se entiende que se tendrá la condición de precario, cuando se ocupe un determinado bien sin que para ello exista un título alguno o un pago de renta o cuando se tenga un título, este no genere efectos de protección por haberse extinguido. En la misma línea de pensamiento, Del Risco Sotil (2016) señala que:

En términos generales esta definición va acorde con la prevista en el Código Civil. Sin embargo, consideramos que el hecho de pagar o no la renta no es una característica esencial del concepto de precario. Y es que no siempre se cumplirá el supuesto de falta de pago de renta. Puede existir pago y precariedad al mismo tiempo. Es el caso de un arrendatario que tiene un título vencido, pero continúa pagando renta en la cuenta bancaria consignada en el contrato de arrendamiento, a pesar de que el arrendador le ha requerido la restitución del bien. (Pág. 136)

De igual forma dicho pleno establece cuales son los supuestos en los que se configura la ocupación precaria, precisando los casos de resolución extrajudicial de un contrato conforme a los artículos 1429 y 1430 del Código Civil que refieren a títulos fenecidos y a los supuestos previstos en el artículo 1704 del Código Civil que hacen referencia también a títulos fenecidos.

En suma, para el caso del ocupante precario se tiene que se procederá al desalojo cuando el poseedor no tenga título que justifique la posesión o cuando el que tenía y feneció. En este caso, se presenta un supuesto de contratos de arrendamiento nulos por falta de manifestación de voluntad de los copropietarios del bien, lo que genera una posesión con títulos inválidos.

En concordancia con lo manifestado, se tiene lo acotado por Gonzales (2011), quien refiere que el concepto de ocupante precario comprende las siguientes hipótesis de la realidad sociológica: “Situaciones posesorias nacidas de contratos cuya finalidad es la restitución obligacional del bien, pero que resultan notoriamente nulos. Estos casos se subsumen en el art. 911, en cuanto se trata de “poseedor con título fenecido (nulo)””. (Pág. 17)

En ese sentido, se entiende que, al ser los contratos nulos por no haberse manifestado la voluntad de todos los propietarios, los comprendidos en dicho contrato adquieren la condición de precario, pues se estaría poseyendo el bien con un título que no es válido.

Ante la condición de precario corresponde, pues a las partes solicitar el desalojo correspondiente, como en el caso analizado. Debe recordarse que si se ha solicitado la nulidad de un contrato de arrendamiento, como pretensión accesoria se puede solicitar el desalojo, tal y como lo señala el artículo 590° del Código Procesal Civil: “Se puede ejecutar el lanzamiento en un proceso de conocimiento o abreviado, siempre que la restitución se haya demandado acumulativamente, sin perjuicio de lo establecido en el tercer párrafo del Artículo 87”.

Bajo este aspecto, según el artículo 593° del CPC: “Consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda, el lanzamiento se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación”.

Ahora bien, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 593° del Código Procesal Civil, en el presente caso se ha cuestionado que no procedería la nulidad de los contratos de arrendamiento en contra del codemandado P.C.M. al no haber participado en la suscripción de los mismos y por ende no le alcanzarían los efectos del desalojo; sin embargo, se analizará si ha ofrecido su manifestación en el contrato de arrendamiento de forma tácita.

Como se ha precisado, la manifestación de voluntad según el artículo 141° del Código Civil puede ser expresa o tácita. Es tácita cuando la voluntad se puede inferir de forma indubitable de ciertas conductas reiteradas en la historia de vida que evidentemente revelan su existencia. Sobre esta manifestación, Pinochet y Delgado (2021) señalan que:

Esta especie de declaración se diferencia de la expresa, ya que mientras en esta última se dice, empleando alguna clase de lenguaje dirigido específicamente a la declaración de la voluntad negocial, en la tácita la voluntad se infiere de hechos (...) como un proceso lógico que se funda en el principio de responsabilidad del sujeto que actúa, puesto que si éste ha creado una situación que puede dar a entender una voluntad a terceros, debe responder de su conducta, aceptando las consecuencias negociales que tal conducta pudiera haber generado. (Pág. 8)

En ese sentido, para determinar que ha existido una voluntad tácita en la persona, se debe evaluar el comportamiento y bajo dicha premisa se determina la inferencia indubitable que señala el artículo 141° del Código Civil. Es necesario precisar en la manifestación de la voluntad se exterioriza la intención de la persona (por ejemplo, la intención de suscribir un contrato de



arrendamiento), no obstante, en la manifestación de voluntad tácita, el sujeto no tiene la intención de exteriorizar la voluntad interna, sino que solo busca satisfacer una necesidad que se basa en un interés inmediato y directo sobre el objeto del negocio.

Por ende, no se espera que el sujeto recurra a medios o mecanismos de comunicación directa como en el caso de la manifestación expresa y que solo realice o muestre ciertos comportamientos de los cuales, puede inferirse de manera indubitable la voluntad interna.

De esta forma, aunque la persona no exteriorice la voluntad interna, se puede identificar la misma mediante el comportamiento y en relación a las circunstancias del caso se puede inferir su participación en el negocio jurídico. Así, por ejemplo, si se ha establecido un contrato de arrendamiento y no se ha manifestado expresamente la voluntad de estar comprendido dentro del mismo se evaluará, según las circunstancias, si se evidencia una manifestación de voluntad tácita.

Para tal efecto, como se precisó anteriormente, se evaluará para esta manifestación si existe certidumbre, que la norma no exija una manifestación expresa y que no exista una reserva o declaración en contrario por parte de la persona.

En el caso analizado, se tiene que el cuestionamiento de la parte demandada sobre la falta de participación del codemandado P.F.C.M. en el contrato de arrendamiento no permitiría que sea alcanzado por los efectos del desalojo, sin embargo, en este aspecto se concuerda con lo manifestado por la Sala Superior:

- El codemandado reconoció que detentaba la posesión del bien en virtud de los contratos que se habrían efectuado. Es decir que, pese a que no estaba contemplado en el contrato de arrendamiento, ejercía posesión en virtud de estos. De esta forma, el codemandado literalmente expresó: “ya que detentamos la posesión, en virtud de contratos de arrendamiento celebrados con la señora Y.P.LI.V. y anteriormente con su propietaria doña I.Y.C.P., los mismos que no han sido declarados nulos”.
- La premisa anterior, se corrobora con la inspección judicial realizada y valorada por la Sala Superior.

Bajo estos aspectos, se puede inferir de forma indubitable que el codemandado ha manifestado su voluntad de celebrar los contratos de arrendamiento, esto es una manifestación tácita, en tanto sus actitud, comportamiento y circunstancias del caso determinan la posesión del bien en virtud de los contratos celebrados.

Bajo esta premisa, se entiende que el codemandado participaba de los contratos celebrados y por ende al declararse nulos, correspondía desalojarlo por la condición de ocupante precario. En ese sentido, si procedía el desalojo para el codemandado.

### 3.2. RESPECTO DE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

#### 3.2.1. Respecto de la sentencia emitida por el Juez Especializado

En primera instancia se advierte que el Juez Civil declaró fundada en parte la demanda fundada en parte la demanda sobre nulidad de acto jurídico por la causal de falta de manifestación de voluntad en contra de P.Y.LL.V. y M.S.H.B.; en consecuencia, nulo y sin efecto legal alguno los contratos de arrendamiento suscritos. Asimismo, se declara improcedente la demanda en contra de P.F.C.M., así como improcedente la pretensión accesoria de desalojo; dejándose a salvo el derecho de la demandante para que lo haga valer conforme a ley.

Respecto de esta decisión debo precisar que me encuentro de acuerdo en parte puesto que considero que efectivamente la demandante copropietario no suscribió los contratos de arrendamiento, por tanto los mismos no deberían surtir efectos para ella. Sin embargo, debo precisar que no me encuentro de acuerdo en el extremo de la decisión en que se declara improcedente la demanda de desalojo respecto del codemandado P.F.C., ello por cuanto si bien es cierto no formó para de la celebración de los contratos de arrendamiento, el título que justificaba su posesión se originaba en dicho contrato; por tanto, la declaración de invalidez de los mismos le es oponible. Asimismo, se advierte que en la sentencia el Juez señala que al declararse la rebeldía de la codemandada P.LI. se generaba una presunción relativa de veracidad de los hechos expuestos por la demandante, lo cual es incorrecto puesto que dicha presunción no opera en procesos de derechos indisponibles (como la nulidad de acto jurídico) y cuando alguno de los demandados sí cumple con contestar la demanda, situación que se configuró en el presente caso.

#### 3.2.2. Respecto de la sentencia emitida por la Sala Superior

En segunda instancia, se advierte que la Sala Superior resolvió confirmar la sentencia que declaraba fundada en parte la demanda; en consecuencia,

nulo y sin efecto legal los contratos de arrendamiento suscritos con los demandados; asimismo, la revocaron en el extremo en que se declara improcedente la pretensión de desalojo por ocupación precaria y reformándola, declararon fundada la demanda de nulidad de acto jurídico respecto de los contratos de arrendamiento en contra de P.F.C.M. al que le alcanza la declaración de nulidad y sin efecto legal alguno respecto de este los cuatro contratos de arrendamiento.

Me encuentro de acuerdo con la decisión emitida en esta instancia por cuanto se encuentra acreditado en el proceso que la demandante no intervino en los contratos de arrendamiento cuestionados; de igual forma, considero que no se acreditó la configuración de una ratificación tácita, no existe conductas realizadas por la demandante que infieran dicha conclusión, así como no percibió la parte proporcional de la renta que le correspondería respecto del bien. De igual forma, me encuentro de acuerdo con el extremo de la sentencia referida a amparar la pretensión de desalojo respecto al codemandado, ello por cuanto si bien es cierto que no celebró el contrato de arrendamiento, ello no implicaría que tenga un justo título para ejercer la posesión del bien, todo lo contrario, por lo cual es correcto que se ordene la restitución para ambas partes.

### 3.2.3. Respecto de la resolución emitida por la Sala Civil de la Corte Suprema

Finalmente, se advierte que la Sala Civil de la Corte Suprema declaró infundado el recurso de casación; en consecuencia no casaron la sentencia de vista.

Esto significa que la Corte Suprema determinó que no se ha configurado en el proceso una infracción normativa respecto del artículo 1669° del Código Civil, por lo cual consideran que la sentencia emitida en segunda instancia se ajusta a derecho. En ese sentido debo precisar que me encuentro de acuerdo con dicha decisión puesto que efectivamente, a lo largo del proceso no se ha podido acreditar de manera contundente una ratificación tácita por la parte demandante que le impida ejercer la acción de nulidad de los contratos de arrendamiento; por tanto, en su calidad de copropietaria tiene la facultad de ejercer dicha pretensión.

## CONCLUSIONES

- Se concluye que la acción ejercida por la demandante debe ser amparada por cuanto no expresó la manifestación de voluntad correspondiente para la celebración de los contratos de arrendamiento y la norma sustantiva es clara al determinar que para la disposición de los bienes sujetos a copropiedad se requiere el acuerdo por unanimidad, por lo cual eran indispensable que expresaran la voluntad todos los copropietarios, situación que en el presente caso no se probó de manera fehaciente.
- Se concluye que no se encuentra acreditado que los copropietarios hubieran ratificado el contrato, ya sea de manera expresa o tácita, pues no se ha probado que alguno haya recibido un provecho económico de las rentas percibidas, o alguna otra conducta concluyente de la que se pueda inferir una aceptación del contrato.
- Se concluye que la sentencia generaba efectos también para el codemandado P.F.C., pues la demanda de desalojo se ejecuta contra todos los ocupantes del inmueble; asimismo, él reconoció que el título que sustentaba la posesión era el contrato de arrendamiento, por tanto si el mismo es declarado nulo se extingue el título que justificaba que ejerciera la posesión sobre el bien.
- El Juez de manera errónea declara improcedente la demanda de desalojo por considerar que al no haber celebrado el contrato de arrendamiento no le podía ser oponible; sin tomar en cuenta que el propio demandado reconoció ejercer la posesión sustentada en el contrato. Asimismo, el órgano jurisdiccional determina que se configuraba una presunción relativa de veracidad de los hechos expuestos en el proceso por la rebeldía de la demandada, lo cual es incorrecto ya que la pretensión de nulidad de acto jurídico versa sobre derechos indisponibles.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Acosta-Madiedo, C. (2010). Simulación de actos jurídicos: Teoría, acción y los efectos de su declaración. *Revista de Derecho*, 377-409.
- Avendaño Valdez, J. (2013). *Diccionario Civil*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Del Risco Sotil, L. (2016). El desalojo por ocupación precaria a la Luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil. *Ius et veritas*, 132-142.

Gonzales Barron, G. (2011). La posesión precaria en síntesis (y réplica contra los positivistas radicales). *Actualidad jurídica*, 81-97.

González Laca, C. (2017). *Acto Jurídico Manual Autoformativo Interactivo*. Lima: Universidad Continental.

Jorge, A. V. (s.f.).

Meneses Gómez, A. (2017). La calificación registral y los últimos criterios registrales en los precedentes de observancia obligatoria del Tribunal Registral. *Actualidad Civil*, 27-38.

Morillo Chamorro, M., & Lescano Báez, G. (2018). El régimen de copropiedad y sus problemas jurídicos. *Revista de la Facultad de Jurisprudencia, Pontificia Universidad Católica del Ecuador*, 139-152.

Ortega Piana, M. (2011). Algunas notas a considerar para la lectura del Código Civil en materia de arrendamiento. *Advocatus*, 295-324.

Pinochet Olave, R., & Delgado Castro, J. (2021). La teoría de la declaración de voluntad en el negocio jurídico: su aplicación al emplazamiento de las partes en el proceso civil. *Coquimbo*, 1-30.

Solis Cordova, M. (2021). *La ratificación del negocio jurídico y el principio de libertad de forma*. Obtenido de <https://lpderecho.pe/la-ratificacion-del-negocio-juridico-y-el-principio-de-libertad-de-forma/>

## **Jurisprudencia**

Casación N° 3189-2012- Lima Norte, 03 de enero del 2013.

## **ANEXOS**

- Demanda y sus respectivos anexos.
- Contestación de la demanda y sus respectivos anexos.
- Audiencia de pruebas
- Sentencia del Juez Especializado
- Recurso de apelación
- Sentencia de la Sala Superior
- Recurso de casación
- Resolución de la Sala Civil de la Corte Suprema
- Resolución que declare consentida o ejecutoriada la sentencia.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA  
CAS. N° 114-2015  
AREQUIPA

*Nulidad de Acto Jurídico y Desalojo*

La manifestación tácita se presenta cuando hay una conducta concluyente (acta concludentia) que impone una deducción lógica. Por ello, los requisitos de su existencia son la certidumbre, que la ley no exija declaración expresa y que no exista reserva o declaración en contrario por parte del agente.

Lima, veintiséis de noviembre de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA; vista la causa número ciento catorce del dos mil quince, con su expediente acompañado; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a ley; emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO**

En el presente proceso de nulidad de acto jurídico la demandada [redacted]; ha interpuesto recurso de casación (página trescientos noventa y seis), contra la sentencia de vista de fecha veintiocho de noviembre del dos mil catorce (página trescientos setenta y nueve), dictada por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que confirma la sentencia de primera instancia de fecha diece de mayo del dos mil catorce, página doscientos ochenta y nueve, que declara fundada en parte la demanda sobre nulidad de acto jurídico (por la causal de manifestación de la voluntad), en contra de [redacted] improcedente dicha demanda interpuesta por [redacted] sobre nulidad de acto jurídico (por la causal de falta de manifestación de la voluntad) en contra de [redacted] improcedente la pretensión accesoria por desalojo por ocupación precaria interpuesta por [redacted]

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 114-2015  
AREQUIPA**

***Nulidad de Acto Jurídico y Desalojo***

... y revocando los extremos que declara impropio dicha demanda en contra de Medina e impropio la pretensión accesoria por desalojo por ocupación precaria; y reformándola declararon fundada la demanda de nulidad de actos jurídicos respecto de los contratos de arrendamiento materia de litis, en contra de ... al que le alcanza la declaración de nulidad y sin efecto legal alguno respecto de éste los cuatro contratos de arrendamiento señalados precedentemente; fundada la pretensión accesoria de desalojo por ocupación precaria interpuesta por :

...; en consecuencia dispusieron que los demandados hagan dejación y entrega del inmueble materia de litis a la demandante en el plazo de seis días de consentida o ejecutoriada la presente resolución, bajo apercibimiento de lanzamiento:

**II. ANTECEDENTES**

**1. DEMANDA**

Por escrito de página veintisiete, ... , interpone demanda de nulidad de acto jurídico; peticionando como pretensión principal la nulidad de los siguientes actos jurídicos:

- 1.- Contrato de arrendamiento contenido en el documento privado de fecha seis de setiembre del dos mil siete con vigencia de Junio de dos mil diez a Junio de dos mil doce.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 114-2015  
AREQUIPA**

***Nulidad de Acto Jurídico y Desalojo***

2.- Contrato de arrendamiento contenido en el documento privado de fecha seis de setiembre del dos mil siete con vigencia de junio del dos mil doce a junio del dos mil catorce.

3.- Contrato de arrendamiento contenido en el documento privado de fecha treinta de octubre del dos mil nueve con vigencia de junio del dos mil catorce a junio del dos mil dieciséis.

4.- Contrato de arrendamiento contenido en el documento privado de fecha seis de noviembre del dos mil nueve, con vigencia de junio del dos mil dieciséis a junio del dos mil diecisiete.

Y como pretensión accesoria: Desalojo por ocupación precaria; respecto del local comercial signado con el N° , ubicado en los exteriores del , inscrito en la ficha ( partida N° ) del registro de propiedad inmueble de los Registros Públicos de Arequipa.

Como sustento de su pretensión señala ser copropietaria con su hermano Julio César , del inmueble suyo litis, copropiedad que se halla inscrita en los Registros Públicos de Arequipa. Indica que los codemandados

poseen parte del inmueble referido en mérito a cuatro contratos de arrendamiento; contratos que han sido celebrados únicamente por uno de los tres copropietarios. Aduce que la referida propiedad constituye una copropiedad siendo los titulares tres personas, la recurrente, su hermano .

Manifiesta que los demandados poseen la referida parte del bien, sujeto al régimen de copropiedad indiviso en mérito a



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA  
CAS. N° 114-2015  
AREQUIPA

*Nulidad de Acto Jurídico y Desalojo*

contratos de arrendamiento celebrados con una de las copropietarias la misma que se ha tomado la atribución de arrendar lo que no le pertenece en forma exclusiva ya que se trata de una propiedad sujeta al régimen de copropiedad. Sostienen que dichos contratos de arrendamiento no son válidos porque para la validez de un contrato se requiere la intervención de todos los copropietarios, situación que no se da en el presente caso.

En cuanto a la pretensión de desalojo por ocupación precaria refiere que los demandados

ocupan el referido bien, sin embargo dicha ocupación no es válida porque no han contratado con todos los copropietarios; que el contrato de arrendamiento no puede surtir efecto porque se ha efectuado por un solo copropietario sin facultades ni poderes, por lo que se evidencia que los referidos demandados son precarios y deben devolver la posesión de la parte del bien que ocupan en forma indebida.

**2. CONTESTACIÓN**

Por escrito de página sesenta y seis

la recurrente a contestan la demanda señalando que la es la única que ha celebrado los Contratos de Arrendamiento cuya nulidad se demanda, mas no el demandado ia, por lo tanto mal hace en demandar al mismo, ya que no es parte de la relación procesal y menos de la relación sustancial del proceso, por cuanto al no haber celebrado ni suscrito los contratos de arrendamiento, no le podría afectar los actos que recaigan sobre el mismo.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 114-2015  
AREQUIPA**

***Nulidad de Acto Jurídico y Desalojo***

Señala que si bien la demandante ostenta la calidad de copropietaria del bien materia de desalojo, ésta nunca se opuso, por tanto, se puede afirmar que todos los actos jurídicos que celebraba eran y son del perfecto conocimiento de la demandante quien aceptaba de manera tácita la celebración de los contratos de arrendamiento, puesto que se trata de un local comercial.

Indica que la demandante y su señor padre, así como su hermano, quien también es copropietario del inmueble, siempre han utilizado dicho local comercial de manera directa e indirecta y han tenido conocimiento que su persona viene ocupando dicho bien en calidad de inquilina desde el año dos mil dos hasta la fecha, por lo tanto no pueden afirmar que su contrato no es válido porque ellos no participaron en la celebración del mismo.

Aduce que su posesión nunca puede ser precaria y menos pudo pasar inadvertida a la demandante ya que siempre tuvo conocimiento que su persona alquilaba dicha parte del bien, por cuanto desde el año dos mil dos tiene licencia municipal de funcionamiento, otorgado por la Municipalidad Provincial de Arequipa, por lo que se concluye que su aceptación ha sido tácita y por ende no pueden ser nulos los contratos celebrados por la recurrente y

**3. PUNTOS CONTROVERTIDOS**

Se fijaron como puntos controvertidos los siguientes:

- Determinar si los sucesivos contratos de arrendamiento del local comercial

\_\_\_\_\_ y celebrados por los demandados el seis de setiembre del dos mil siete, treinta de octubre del dos mil nueve y seis de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA  
CAS. N° 114-2015  
AREQUIPA

*Nulidad de Acto Jurídico y Desalojo*

noviembre del dos mil nueve se encuentran viciados de la causal de falta de manifestación de voluntad que determinan su declaratoria de nulidad.

- Si como consecuencia del anterior punto controvertido debe disponerse el desalojo de los demandados M y Medina del citado inmueble.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Seguido el trámite correspondiente el Juez del Sexto Juzgado Civil del Módulo Corporativo Civil II de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, por sentencia de fecha trece de mayo del dos mil catorce, obrante en página doscientos ochenta y nueve, resolvió declarar fundada en parte la demanda de nulidad de acto jurídico por la causal de falta de manifestación de voluntad en contra de F

...s; en consecuencia declararon nulos y sin efecto legal alguno los contratos de arrendamientos impugnados. Asimismo declararon improcedente la demanda interpuesta por Silvia , sobre nulidad de acto jurídico por la causal de falta de manifestación de voluntad en contra de

Medina; e improcedente la pretensión accesoria por desalojo por ocupación precaria en contra de M y Medina y se demandante para que lo haga valer con arreglo a Ley.

El juzgado considera que los propietarios del bien en cuestión son las personas de J

...a, advirtiéndose de las copias de los contratos de arrendamiento de fojas catorce a diecisiete, que ellos han sido

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 114-2015  
AREQUIPA**

***Nulidad de Acto Jurídico y Desalojo***

suscritos entre |  
, en calidad de arrendataria.

Se agrega que la demandada | tuvo conocimiento que el bien materia de arrendamiento no era solo de propiedad de su arrendadora, dado que los derechos de propiedad de doña | se encontraban inscritos desde el trece de agosto del dos mil cuatro en los Registros Públicos de Arequipa, mientras que procedió a firmar los referidos contratos de arrendamiento entre los años dos mil siete y dos mil nueve solo con una de las copropietarias.

En cuanto a la pretensión accesoria sobre desalojo por ocupación precaria, la sentencia señala que si bien se ha concluido que los contratos de arrendamiento al amparo de los cuales la demandada | ostentaba la posesión del bien materia de desalojo devienen en nulos, sin embargo, teniendo en cuenta que la pretensión de desalojo por ocupación precaria ha sido admitida como "accesoria de la principal", dicha pretensión solo debe ser amparada en parte, esto es en cuanto a las demandadas |

mas no respecto al demandado |

Collana Medina.

**5. APELACIÓN**

5.1. Por escrito de página trescientos trece |

| han interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, señalando que no se ha tenido en cuenta que no se ha convocado a conciliación respecto a la

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 114-2015  
AREQUIPA**

***Nulidad de Acto Jurídico y Desalojo***

pretensión de nulidad de acto jurídico, sino únicamente la pretensión de desalojo, no teniendo interés para obrar, por lo que debió ser declarada improcedente la demanda, en todo caso debió aplicarse el derecho que corresponde.

Se indica que no puede tenerse en cuenta la declaración de rebeldía al ser la propietaria con quien la demandante ha urdido para demandar y dejar a la arrendataria en desventaja con una nulidad a todas luces improcedente.

Se sostiene que según los puntos controvertidos ellos no están dirigidos a declarar la nulidad de los actos jurídicos por falta de manifestación de la voluntad de la copropietaria demandante, en todo caso el artículo 1669 del Código Civil indica que puede ser convalidado; es decir, el contrato de arrendamiento que hace uno de los copropietarios de un bien indiviso no es válido, si lo hace sin el consentimiento de los demás; sin embargo, es válido si los demás copropietarios lo ratifican expresa o tácitamente.

Alega que contrariamente a lo probado se declara fundada la demanda afirmando que no hubo manifestación de voluntad, cuando está claro que los contratos de arrendamiento fueron ratificados tácitamente, ya que de no ser así se hubiera demandado en el año dos mil dos y/o dos mil cuatro, por tanto no puede alegar que desconocía que la actora venga conduciendo el local comercial.

5.2. Mediante escrito de página trescientos veintidós, Flores ha apelado la sentencia de primera instancia, alegando que ambos demandados Medina son arrendatarios del inmueble, ambos poseen a título de

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 114-2015  
AREQUIPA**

***Nulidad de Acto Jurídico y Desalojo***

inquilinos así lo reconocen en la contestación de la demanda, no obstante en el papel solo figura la primera de las nombradas, pero a los dos se les entregó la posesión.

India que al haberse declarado fundada la pretensión principal de nulidad de acto jurídico también debe ampararse la pretensión de desalojo por ocupación precaria. Señala que no existe razón para haber exonerado a los demandados del pago de las costas y costos del proceso, pues su mala fe comienza al tomar posesión de una propiedad que pertenece a una copropiedad donde no existe partición.

**6. SENTENCIA DE VISTA**

Mediante sentencia de vista de fecha veintiocho de noviembre del dos mil catorce, obrante en página trescientos setenta y nueve, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa confirmó la sentencia de primera instancia; revocó los extremos que declara improcedente la demanda en contra de F e improcedente la pretensión accesoria por desalojo por ocupación precaria; reformándola, declaró fundada la demanda de nulidad de actos jurídicos respecto de los contratos de arrendamiento materia de litis, en contra de Coliana Medina al que le alcanza la declaración de nulidad y sin efecto legal alguno respecto de éste los cuatro contratos de arrendamiento; fundada la pretensión accesoria de desalojo por ocupación precaria interpuesta por de en consecuencia dispusieron que los demandados hagan dejación y entrega del inmueble materia de litis a la demandante.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 114-2015  
AREQUIPA**

***Nulidad de Acto Jurídico y Desalojo***

La sentencia tiene en cuenta el artículo 1669 del Código Civil que prescribe que el copropietario de un bien indiviso no puede arrendarlo sin consentimiento de los demás partícipes. Sin embargo, si lo hace, el arrendamiento es válido si los demás copropietarios lo ratifican expresa o tácitamente; en el caso de autos, como se advierte de los cuatro contratos de arrendamiento, todos han sido celebrados por la copropietaria Patricia [redacted] con la demandada [redacted] AS, no habiendo intervenido la demandante en su calidad de copropietaria, no obstante que sus derechos se encuentran inscritos como se advierte de la copia literal de página doce, siendo que no se ha probado de manera fehaciente que la demandante se haya ratificado expresa o tácitamente en la celebración de dichos contratos, toda vez que el hecho que ésta tenga una tienda al lado del bien materia de litis, o que haya permitido la conducción por más de cuatro años, de ninguna manera determina su consentimiento en los actos jurídicos celebrados, situación que debían probar los demandados conforme lo señala el artículo 196 del Código Procesal Civil.

En cuanto al extremo de la recurrida que declara improcedente la demanda de Nulidad de Acto Jurídico en contra de [redacted]

[redacted]; al efecto como se advierte de la contestación de la demandada de fojas sesenta y seis y siguientes éste ha reconocido que efectivamente detenta la posesión en virtud a los contratos de arrendamiento cuando indica "(...) *ya que detentamos la posesión, en virtud a los contratos de arrendamiento celebrados con la señora [redacted] y anteriormente con su propietaria doña [redacted] los mismos que no han sido declarados nulos*",

[redacted] corroborado con el hecho que en el acto de la inspección judicial de fojas

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 114-2015  
AREQUIPA**

***Nulidad de Acto Jurídico y Desalojo***

ciento cuarenta el referido [redacted] se encontraba en el inmueble materia de litis, quien al preguntársele sobre su identidad salió raudamente como consta del Acta de dicha diligencia, por lo que aún cuando no ha suscrito los contratos materia de litis, debe considerarse que había una manifestación de voluntad tácita de celebrar los referidos contratos de arrendamiento que suscribió doña

[redacted], figura que se presenta cuando la voluntad se infiere indubitadamente de una actitud o de circunstancia de comportamiento que revelan su existencia como lo señala el artículo 141 del Código Civil, por lo que en dicho sentido debe considerarse que el mencionado codemandado participaba de los contratos de arrendamientos suscritos por la codemandada [redacted] con [redacted]

[redacted], y que por lo tanto le alcanza la nulidad de los referidos actos jurídicos conforme al considerando precedente.

Respecto a la pretensión accesoria, al haberse declarado sin efecto legal alguno los contratos de arrendamiento, en mérito de los cuales los demandados venían conduciendo el bien inmueble materia de desalojo, procede ampararse la pretensión accesoria al tener la calidad de ocupantes precarios.

**III. RECURSO DE CASACIÓN**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha treinta de julio de dos mil quince, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandada [redacted] por infracción normativa del artículo 1669 del Código Civil.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 114-2015  
AREQUIPA**

***Nulidad de Acto Jurídico y Desalojo***

**IV. MATERIA EN CONTROVERSIA**

La controversia gira en determinar los alcances de lo dispuesto en el artículo 1669 del Código Civil

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA**

**PRIMERO.**- El artículo 1669 del Código Civil prescribe: "*El copropietario de un bien indiviso no puede arrendarlo sin consentimiento de los demás partícipes. Sin embargo, si lo hace, el arrendamiento es válido si los demás copropietarios lo ratifican expresa o tácitamente*".

**SEGUNDO.**- La recurrente expresa que se ha interpretado de manera errónea dicho dispositivo, pues no se ha tomado en consideración que la demandante ratificó tácitamente el arrendamiento celebrado entre la copropietaria y ella, siendo que su comportamiento denota de manera indubitable que consintió con los referidos contratos de arrendamiento, lo que se infiere porque siempre tuvo conocimiento de ellos, dado que conducía un inmueble al costado del que le habían alquilado.

**TERCERO.**- Siendo ello así no hay discusión que el bien arrendado era uno en el que se había establecido una copropiedad entre

(lo que se detalla en la fichas registrales que corren en las páginas doce y trece). El inmueble no ha sido objeto de partición. Lo que se debate, en cambio, es la existencia de manifestación tácita por parte de la demandante, que permita concluir que validó los contratos de arrendamiento cuestionados. Es, solo sobre ese extremo, sin ingresar a

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 114-2015  
AREQUIPA**

***Nulidad de Acto Jurídico y Desalojo***

discutir si nos encontramos ante un caso de nulidad o ineficacia, lo que será resuelto por este Tribunal Supremo.

CUARTO.- En el presente caso, la recurrente ha expresado en la contestación de su demanda que tal manifestación tácita se presenta por:

1. Cuenta con licencia municipal de funcionamiento.
2. La demandante alquila otra tienda sin la participación de sus copropietarios.
3. No demandó sino después de siete años.
4. El bien está dividido y cada copropietario viene usufructuando la parte que le toca de manera directa.
5. La demandante ocupa la tienda contigua a la que ocupa.

QUINTO.- Con respecto a que cuenta con licencia de funcionamiento se trata de dato irrelevante para resolver la presente causa, pues es una información administrativa que no indica nada sobre la aceptación al contrato de arrendamiento. Lo mismo puede decirse con respecto a que la demandante alquila una tienda ella sola, pues ese es un asunto no probado y que, en todo caso, corresponde ser resuelto por los copropietarios del bien. En lo que atañe a que se demandó después de transcurridos siete años, debe expresarse que no está en debate los términos de prescripción y que la demora del copropietario en ejercer sus derechos no demuestra palmariamente que haya aceptado los contratos de arrendamiento. Asimismo, en torno a que cada copropietario estaría usufructuando parte del bien, nuevamente debe señalarse que no ayuda a resolver la presente causa y que corresponde a la decisión de cada uno de los copropietarios, no advirtiéndose, además, que ello esté acreditado.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA  
CAS. N° 114-2015  
AREQUIPA

*Nullidad de Acto Jurídico y Desalojo*

SEXTO.- Por tanto, solo queda determinar si tener una tienda contigua a la arrendada, implica aceptación tácita del contrato de arrendamiento. Este Tribunal Supremo estima, coincidiendo con la Sala Superior, que ello de ninguna manera supone manifestación a favor del contrato, dado su carácter incierto, pues se desconoce las razones del silencio de la demandante, no pudiendo confundirse la inercia en la defensa de los derechos con una conducta que dé a conocer el ánimo negocial.

SÉTIMO.- En efecto, la manifestación tácita se presenta cuando hay una conducta concluyente (*facta concludentia*) que impone una deducción lógica<sup>1</sup>. Por ello, los requisitos de su existencia son la certidumbre, que la ley no exija declaración expresa y que no exista reserva o declaración en contrario por parte del agente. Es la falta de certidumbre lo que ocurre aquí: no ha habido, por ejemplo, entrega de la parte proporcional de la renta de la que se pueda inferir aceptación del negocio, sino solo vecindad en las tiendas que las partes ocupaban, pero ello es un hecho incierto de la que no puede colegirse un solo comportamiento.

OCTAVO.- En esa perspectiva, hay que ceñirse a lo prescrito en el artículo 141 del Código Civil, que exige que la voluntad debe inferirse de manera indubitable; no siendo así, lo que ha existido es silencio y, por lo tanto, ausencia de manifestación de la voluntad en los términos del artículo 142 del Código Civil, por lo que no resulta de aplicación el artículo 1669 del Código Civil.

<sup>1</sup> Betti, Emilio. Teoría General del Negocio Jurídico. Editorial Comares, Granada, 2000, p. 124.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA  
CAS. N° 114-2015  
AREQUIPA

*Nulidad de Acto Jurídico y Desalojo*

VI. DECISIÓN

Por esto fundamentos y en aplicación de artículo 397 del Código Procesal Civil:

- a) Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por \_\_\_\_\_ (página trescientos noventa y seis); en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veintiocho de noviembre de dos mil catorce.
- b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por \_\_\_\_\_ s, sobre nulidad de acto jurídico y desalojo; integra esta Sala Suprema las doctoras \_\_\_\_\_ i por los doctores \_\_\_\_\_ por licencia e impedimento respectivamente. Interviniendo como ponente, el señor Juez Supremo \_\_\_\_\_ .-

SS.

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA

07 OCT. 2016

El Relator de la Sala que suscribe certifica: Que el señor Juez Supremo Almenara Bryson, Presidente de esta Sala Suprema no suscribe la presente resolución, habiendo dejado su voto en relatoría de conformidad con lo acordado el día de la votación, según consta en la tablilla y registro correspondiente, por cuanto presenta una dolencia física en el miembro superior derecho, lo que le imposibilita la suscripción

15

SAVIN CAMPANA CORDOVA  
Relator



6º Juzgado Civil

EXPEDIENTE :04827-2011-O-0401-JR-CI-06  
 MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURÍDICO  
 JUEZ : CHAVEZ MAMANI ZOILO ALCIDES  
 ESPECIALISTA : YLLA VELASQUEZ KARINA CECILIA  
 DEMANDADO :  
 :  
 DEMANDANTE :

**Resolución N°40-2016**

Arequipa, nueve de enero de dos mil dieciséis

Teniendo la casación 114-2015 la calidad de ejecutoriada se remiten los actuados al 6º juzgado Civil según resolución administrativa.