

Arrendamiento de bien indiviso: ¿El contrato es inválido si es que no existe la conformidad de todos los copropietarios?

Alfredo F. SORIA AGUILAR(*)

SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
CAS. Nº 1940-T-96 AYACUCHO

Recurrente	:	Juan Hipólito Velarde Torres
Contraparte	:	Juan Máximo Santayana León y otros
Materia	:	Contrato de arrendamiento
Base legal	:	911 y 1669 del Código Civil

RESEÑA

Al igual que ocurre en otras legislaciones, nuestro Código Civil señala que cuando se cede en arrendamiento un bien indiviso, es decir, cuando se arrienda un bien que se encuentra sujeto al régimen de copropiedad, resulta necesario que exista unanimidad de los copropietarios para dichos efectos. Es decir, no bastará que la mayoría se encuentre de acuerdo en arrendar un determinado bien, sino que será necesario, que absolutamente todos los copropietarios, se encuentren de acuerdo para celebrar dicho contrato. Pese a que el tema resulta aparentemente sencillo, el autor considera que sería disfuncional e inconsistente señalar, como lo hace la Casación N° 1904-T-96-Ayacucho objeto de comentario, que el contrato efectuado por uno o algunos de los copropietarios es inválido.

(*) Docente de Contratos en las Facultades de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas y la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Egresado de la Maestría en Derecho de la Empresa PUCP. Estudios de Postgrado en la Universidad de Buenos Aires

RESOLUCIÓN

CAS. Nº 1904-T-96 AYACUCHO

Lima, 2 de octubre de 1997

VISTOS; la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, vio en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, la causa Nº 1904-96, y verificada la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia;

MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del Recurso de casación interpuesto por don Juan Hipólito Velarde Torres, mediante escrito de fojas 98, contra la sentencia de vista de fojas 95, su fecha 23 de setiembre d e1996, expedida por la Segunda Sala Mixta de la Corte Superior de justicia de Ayacucho, que confirmando la apelada de fojas 75, su fecha 2 de agosto de mismo año, declara infundada la demanda de fojas 27;

FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

El recurrente fundó su recurso de casación en la inaplicación de los artículos 911 y 1669 del Código Civil;

CONSIDERANDO:

Primero.- Que, concedido el Recurso de Casación a fojas 102, fue declarado procedente por resolución del 21 de julio del presente año, por la causal invocada;

Segundo.- Que, se encuentra reconocido por la sentencia de vista que el inmueble sublitis constituye una copropiedad y que ha sido arrendado por uno de los copropietario;

Tercero.- Que, el artículo 1669 del Código Civil establece 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 copropietario lo ratifican expresa o tácitamente;

Cuarto.- Que, en este caso, los demás copropietario no han ratificado el contrato de arrendamiento, ni expresa ni tácitamente, tan es así que ha interpuesto la acción de desalojo por ocupación precaria;

Quinto.- Que, por ello y de conformidad con lo establecido en el artículo 1669 del Código Sustantivo, el contrato de arrendamiento no es válido y el ocupante del inmueble resulta tener la condición de precario;

Sexto.- Que, en consecuencia se han inaplicado los artículos 911 y 1669 del Código Civil;

Séptimo.- Que, por las razones expuestas y de conformidad con el inciso 1° del artículo 396 del C.P.C.;

Declararon: **FUNDADO** el Recurso de Casación interpuesto por don Juan Hipólito Velarde Torres a fojas 98, en consecuencia, **NULA** la sentencia pronunciada por la Segunda Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho de fojas 95 su fecha 23 de setiembre de 1996, y actuando en sede de instancia; **REVOCARON** la sentencia pelada de fojas 75, fechada el 2 de agosto de 1996; reformándola: Declararon **FUNDADA** la demanda de fojas 27 subsanada a fojas 33; **ORDENARON** que los demandados don Juan Máximo Santayana León y doña Nancy Iris Arredondo Jerí de Santayana; cumplan con desocupar el inmueble ubicado en el jirón Tres Mascaras Nº 152, Ayacucho, en el término de 6 días; **MANDARON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; en los seguidos por Juan Hipólito Velarde Torres, con don Juan máximo Santayana León y otra, sobre Desalojo por Ocupación Precaria y los devolvieron.

COMENTARIO

I. INTRODUCCIÓN

Al igual que ocurre en otras legislaciones, nuestro Código Civil señala que cuando se cede en arrendamiento un bien indiviso, es decir, cuando se arrienda un bien que se encuentra sujeto al régimen de copropiedad, resulta necesario que exista unanimidad de los copropietarios para dichos efectos. Es decir, no bastará que la mayoría se encuentre de acuerdo en arrendar un determinado bien, sino que será necesario, que absolutamente todos los copropietarios, se encuentren de acuerdo para celebrar dicho contrato.

Por ello, la primera parte del artículo 1669º del Código Civil[1] -en concordancia con lo establecido en el artículo 971º del mismo código[2]- dispone que el copropietario de un bien indiviso no puede arrendarlo sin consentimiento de los demás copropietarios. Esta disposición, en verdad, resulta coherente dado que, si el bien pertenece a todos los copropietarios, las reglas de la copropiedad señalan que no podría disponerse ni arrendarse dicho bien, si es que todos los cotitulares del mismo no se encuentran de acuerdo.

Pese a que el tema resulta aparentemente sencillo, consideramos que sería disfuncional e inconsistente señalar, como lo hace la Casación N° 1904-T-96 AYACUCHO objeto de comentario, que el contrato efectuado por uno o algunos de los copropietarios es inválido. Por ello, entendemos que este tema, por lo menos, merecería una visión diferente a la que se le ha venido brindando.

II. ¿QUIÉN PUEDE SER ARRENDADOR EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO?

El arrendamiento es un contrato en el que una de las partes -denominado arrendador- se obliga a ceder temporalmente a la otra parte -denominado arrendatario- el uso de un bien a cambio de cierta renta convenida.

Para contestar la pregunta de quién puede ser arrendador en un contrato de arrendamiento, resulta necesario que la respuesta comprenda el análisis acerca de: (i) la capacidad para ser arrendador y (ii) la legitimación requerida para celebrar un contrato de arrendamiento, en calidad de arrendador. Analizaremos a continuación cada uno de los referidos aspectos:

a) Capacidad para ser arrendador: Para ser parte, como arrendador, en un contrato de arrendamiento, la capacidad de goce no basta. La capacidad requerida para ser arrendador es la máxima capacidad exigida para contratar[3], es decir, el arrendador debería contar con capacidad de ejercicio. Para estos efectos, entendemos como capacidad de ejercicio a "la aptitud para adquirir y para ejercitar con la propia voluntad, o sea por si solo, derechos subjetivos, o de asu-

---

(1) Artículo 1669º 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".

(2) Artículo 971º Código Civil.- "Las decisiones sobre el bien común se adoptará por:
1. Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él.
2. Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas. En caso de empate, decide el juez por la vía incidental." (El resaltado es nuestro)

(3) En igual sentido opina Max Arías Schreiber quien sostiene que la capacidad de ejercicio de los intervinientes en el arrendamiento es la máxima exigida para contratar". En: ARIAS SCHREIBER, Max. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo II. Gaceta Jurídica. 1996. p. 315.

mir, con la propia voluntad, o sea por si solo, obligaciones jurídicas, es decir, de celebrar actos jurídicos"[4].

b) Legitimación para ser arrendador: Respecto de la legitimación del arrendador -que es la parte contratante que nos interesa analizar para los fines del presente artículo- si bien es cierto, el artículo 1667º del Código Civil prescribe que *"puede dar en arrendamiento el que tenga esta facultad respecto de los bienes que administra",* debe quedar claro que esta norma no resulta en modo alguno imperativa o excluyente de otras posibilidades distintas a las contenidas en dicha disposición. Por ello, al igual que Castillo, consideramos que "dada la redacción del artículo 1667º, el mismo no puede ser interpretado contrario sensu; en el sentido de que no puede dar en arrendamiento el que no tenga esta facultad respecto de los bienes que administra (...) Simplemente (el artículo) efectúa una afirmación que, además de obvia, resulta indiscutible"[5].

Sobre el particular, consideramos que el arrendador no necesariamente puede ser aquel que tenga esta facultad respecto de los bienes que administra, sino que existen también, otros supuestos que incluyen como arrendador a cualquier otra persona, que no necesariamente tenga que ser propietaria de los bienes arrendados. Es decir, supuestos en los cuales el arrendador, sin ser propietario del bien arrendado, se obliga a ceder el uso temporal de un bien ajeno, aún cuando ni siquiera cuenta con facultades de administración.

Efectivamente, este sería el caso por ejemplo, de cualquier persona que sin ser propietario y sin que exista asentimiento alguno por parte del propietario, se obliga a ceder el uso de un bien, bajo la figura del arrendamiento. En este caso, el arrendador pese a que no es el propietario del bien, podría celebrar válidamente dicho contrato pese a que el bien objeto de arrendamiento no le pertenezca. En efecto, esto sería totalmente admisible dado que el artículo 1409º numeral 2 del Código Civil, permite que los contratos puedan versar inclusive respecto de bienes ajenos.

No cabe duda que, siendo admitida esta posibilidad por nuestro Código Civil, el contrato suscrito por el no propietario del bien será válido. Sin embargo, en este supuesto, el arrendatario que hubiere suscrito el contrato de arrendamiento, con quien no es el propietario del bien arrendado, solamente podrá exigir su cumplimiento a su contraparte en el contrato (es decir, al arrendador que no es el propietario del bien arrendado).

Lo señalado no es otra cosa que la aplicación del principio de relatividad del contrato contenido en el artículo 1363º del Código Civil, el cual dispone los contratos solamente producen efectos entre las partes que lo celebraron.

Como resulta evidente, en estos casos podrían presentarse problemas para el cumplimiento del contrato, dado que el mismo no sería exigible, ni vinculante frente al propietario del bien arrendado.

En conclusión, la respuesta a la interrogante acerca de ¿Quién puede ser arrendador? es sencilla: Cualquiera que tenga capacidad de ejercicio podría ser arrendador y celebrar válidamente un contrato de arrendamiento, sin que sea un requisito de validez, que el arrendador sea o no, propietario de los bienes objeto del contrato de arrendamiento.

---

(4) VIDAL RAMÍREZ, Fernando. El Acto Jurídico. Cuarta Edición. Gaceta Jurídica. 1999. p. 114.

(5) CASTILLO FREYRE, Mario. Tratado de los Contratos Típicos. Mutuo-Arrendamiento. Volumen XIX. Tomo II. Biblioteca para leer el Código Civil. Fondo Editorial PUCP. 2002. p. 294.

III. ¿NO ES VÁLIDO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INDIVISO, SI ES QUE NO SE CUENTA CON CONSENTIMIENTO DE LOS DEMÁS COPROPIETARIOS?

Para la Casación N° 1904-T-96, objeto de comentario, una interpretación contrario sensu de la parte final del artículo 1669º del Código Civil, es suficiente sustento para señalar que el contrato de arrendamiento de bien indiviso, suscrito por uno de los copropietarios, **no es válido si es que los demás copropietarios no ratifican (consienten) dicho acto**(6).

El criterio esbozado en la Casación N° 1904-T-96, objeto del presente comentario, también ha sido acogido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil de 1998, el cual, en el tercer considerando del numeral 1.1. del Acuerdo N° 1 establece que: "Si uno de los condóminos arrienda el bien inmueble común a determinada persona, sin contar con el consentimiento, expreso o tácito, de los otros condóminos, dicho contrato de arrendamiento no es válido". Como es conocido, en los Plenos Jurisdiccionales los Magistrados Superiores emiten Acuerdos que buscan uniformizar criterios interpretativos y concordar la jurisprudencia en aras de fomentar la predictibilidad de las resoluciones judiciales y mejorar el nivel de confianza ciudadana en el Poder Judicial.

Discrepamos del criterio planteado por Casación N° 1904-T-96 y por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil de 1998(7). Lamentablemente, más allá de la aplicación de la interpretación "contrario sensu" del artículo 1669° del Código Civil, la Casación N° 1904-T-96 y el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil de 1998, no explican las razones por las cuales se llega a la drástica afirmación de considerar que el contrato no es válido si es que los demás copropietarios no ratifican (consienten) el contrato de arrendamiento celebrado por uno o algunos de los copropietarios.

En tal sentido, a continuación procederemos a analizar si es que correspondería considerar que, jurídicamente, el contrato de arrendamiento celebrado por uno de los copropietarios, sin el consentimiento de los demás copropietarios, es inválido:

¿Invalidez por objeto jurídicamente imposible?

Si es que la nulidad se sustentara en el supuesto de objeto jurídicamente imposible (por arrendar un bien del cual no se es dueño). Esta posición sería equivocada dado que, como lo ha señalado Vidal Ramírez, la imposibilidad jurídica se manifiesta cuando una relación jurídica no puede estar dentro del marco legal y jurídico(8).

Sobre el particular, entendemos que no es correcto señalar la invalidez del contrato de arrendamiento celebrado por el copropietario respecto de la totalidad del bien indiviso, por contener un objeto jurídicamente imposible, puesto que, como lo hemos adelantado, nuestra normativa, a través del artículo 1409º del Código Civil, señala expresamente que los contratos pueden versar incluso sobre bienes ajenos. En ese sentido, no tendría nada de imposible, una figura que nuestro propio ordenamiento admite.

No cabe duda que cuando el artículo 1409º inciso 2) admite la celebración de contratos respecto de bienes ajenos, dicho artículo no establece distinción alguna respecto de que dichos

---

(6) Específicamente la referida Casación Nº 1904-T-96-Ayacucho señala que "Si los demás copropietarios no ratifican el contrato de arrendamiento celebrado por un copropietario, ni expresa ni tácitamente, el contrato no es válido".

(7) Específicamente en lo expresado en el tercer considerando del numeral 1.1. del Acuerdo N° 1 Pleno Jurisdiccional Nacional Civil de 1998.

(8) VIDAL RAMIREZ, Fernando. El acto jurídico. Gaceta Jurídica Editores. Lima. 1999. p. 501.

bienes puedan ser total o parcialmente ajenos. Por ello, entendemos que dentro de dicho artículo, podríamos considerar también a los contratos de arrendamiento de bien indiviso, que celebra solamente uno de los copropietarios

En dicho supuesto, el copropietario no es un propietario de la totalidad de bien, sino que dicho bien, visto en su totalidad, le es parcialmente ajeno. Efectivamente, como lo ha anotado Castillo "El copropietario es dueño de una cuota ideal sobre el bien. Es decir, ese bien en parte le pertenece y en parte no, lo que equivale a decir, que en parte es propio y en parte es ajeno"(9). En ese sentido, en aplicación del aforismo "ubi lex non distinguet nec nos distinguere debemus" (no se debe distinguir donde la ley no distingue) el contrato de arrendamiento podría versar sobre bienes que son totalmente ajenos o parcialmente ajenos.

Es decir, la ley le otorgaría validez a los contratos que versen sobre bienes ajenos, a pesar de que los mismos, tengan problemas con su cumplimiento, es decir, se tornen en ineficaces. Por ello, si es que la ley admite que se puedan celebrar válidamente contratos respecto de bienes completamente ajenos, no sería coherente en modo alguno, que tratándose de un bien que es parcialmente propio -como ocurre en el caso de la copropiedad en la que el copropietario solamente es titular de su respectiva cuota ideal, pero no de todo el bien- nuestras normas señalen que dicho contrato sea inválido.

En verdad, sería absurdo e incoherente que nuestro Código Civil señale que si el bien es totalmente ajeno el contrato es válido, pero si, por el contrario, el bien es parcialmente ajeno, entonces el contrato es inválido.

¿Invalidez por falta de manifestación de voluntad?

Para autores como Beltrán, el contrato de arrendamiento de bien indiviso celebrado por uno de los copropietarios, sin consentimiento de los demás copropietarios, sería inválido por carecer de manifestación de voluntad. Al respecto, Beltrán señala específicamente que "de no participar alguno de los copropietarios en la formación de la voluntad se produciría la anomalía estructural en la construcción del negocio jurídico que traería por efecto un supuesto de invalidez por nulidad"(10). Como consecuencia de ello, precisa Beltrán que "el problema estructural en un contrato de arrendamiento celebrado de forma exclusiva por uno de los copropietarios (...) (es) la ausencia de manifestación de voluntad"(11).

Si bien, desde el punto de vista jurídico, es posible que se arribe a dicha conclusión, discrepamos respetuosamente de lo señalado por Beltrán pues, si el contrato fuera nulo por falta de manifestación de voluntad, posteriormente dicho acto no podría ser "ratificado"(12) por los demás copropietarios, porque un contrato nulo no podría ser ratificado, ni convalidado ni podría tener efectos, como lo estaría planteando precisamente la parte final del artículo 1669º del Código Civil.

---

(9) CASTILLO FREYRE, Mario. Comentarios al Artículo 1669 del Código Civil. En: AAVV. Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas. Tomo VIII. Contratos Nominados. Primera Parte. Gaceta Jurídica. Lima. 2006. p. 638.

(10) BELTRAN PACHECO, Jorge. Lo que es cuestión de dos, no es cuestión de todos: El arrendamiento de un bien indiviso. En diálogo con la jurisprudencia Nº 45. Junio 2002. p. 50.

(11) BELTRAN PACHECO, Jorge. Lo que es cuestión de dos, no es cuestión de todos: El arrendamiento de un bien indiviso. En diálogo con la jurisprudencia Nº 45. Junio 2002. p. 52.

(12) En verdad, el término "ratificar" no debe ser entendido en su real sentido y dentro de los alcances que, por ejemplo, tiene en el artículo 162º del Código Civil. Cuando el artículo 1669º del Código Civil se refiere a "ratificar", simplemente trata de expresar la posibilidad del acto celebrado para vincular al resto de copropietarios, es decir, para que pueda ser eficaz y por ende, pueda vincular al resto de copropietarios.

En efecto, como lo ha señalado Bigio, la importancia del artículo 1669º del Código Civil no radica en reproducir la regla general del artículo 971º del Código Civil, sino que "su objetivo consiste en otorgar a los condóminos que no participaron en la decisión la opción de ratificar el acto y, en consecuencia, reconocerle efectos"[13].

Por otro lado, si es que, como lo señala Beltrán, llegáramos a la conclusión que resulta necesario la participación de todos los copropietarios del bien indiviso para que exista manifestación de voluntad, estaríamos negando la posibilidad, admitida por el artículo 1409º inciso 2 del Código Civil, de que se celebre válidamente un contrato respecto de un bien total o parcialmente ajeno.

Por lo expuesto, el contrato de arrendamiento respecto del bien indiviso sería válido, si es que lo celebra solamente uno o algunos de los copropietarios, pero al igual que lo que ocurre en el caso de un contrato de bien ajeno, tendría la contingencia de no poder cumplirse o tornarse en ineficaz (ineficacia funcional), si es que los demás copropietarios no consienten en el mismo.

Además, como ya lo hemos expresado para el anterior supuesto analizado, sería totalmente inconsistente que nuestro Código Civil señale que si el bien es totalmente ajeno el contrato sea válido, pero tratándose de un bien parcialmente ajeno, entonces el contrato sea inválido. Es decir, en el supuesto más grave, que es aquel de la ajenidad absoluta, el contrato sería válido, pero en el supuesto de una ajenidad parcial (copropiedad) el contrato sería inválido.

Entre otras razones, las mayores debilidades de plantear la invalidez del contrato de arrendamiento celebrado por no todos los copropietarios serían (i) su propia incoherencia interna. Es decir, el artículo 1669º del Código Civil, estaría señalando que un contrato nulo por carecer de manifestación de voluntad, pueda ser ratificado por los demás copropietarios, lo cual no resulta jurídicamente aceptable, pues como hemos anotado, un acto nulo no podría ser ratificado ni convalidado y (ii) su incoherencia con lo expresado en el artículo 1409º inciso 2, que admite la validez de los contratos respecto de bienes ajenos.

IV. LA VALIDEZ DEL CONTRATO DEL ARRENDAMIENTO DE BIEN INDIVISO CELEBRADO SIN CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS COPROPIETARIOS

En verdad, después de lo anotado, podemos llegar a la conclusión que, salvo que exista norma imperativa que restrinja a determinados sujetos, ser parte como arrendador en un contrato de arrendamiento, no habría inconveniente para que cualquier sujeto con capacidad de ejercicio, pueda vincularse en el marco de un contrato de arrendamiento.

Como consecuencia de lo expresado, inclusive en aquellos supuestos en los cuales el arrendador no fuera el titular de la propiedad del bien arrendado, o en aquellos otros, en los que no contara con la autorización del respectivo titular del bien para celebrar el contrato de arrendamiento, el contrato sería igualmente válido y exigible entre las partes que contrajeron el contrato de arrendamiento, sin embargo, dicho pacto podría ser ineficaz frente al propietario del bien arrendado, si es que no consintieran en dar efecto a dicha relación obligacional relativa a un bien totalmente ajeno o parcialmente ajeno.

En el caso del arrendamiento de bien indiviso, a los copropietarios que no consintieron la celebración de dicho contrato, no le serán exigibles ni oponibles lo estipulado en el contrato celebrado. En este caso, los copropietarios que no consintieron en la celebración del arrendamiento, serán terceros ajenos a la relación jurídica celebrada entre el arrendador (copropietario o parcialmente propietario) y el arrendatario y por ende, no le serán exigibles ni oponibles aquellas estipulaciones que se hubieran pactado en el contrato de arrendamiento. Esto sería la consecuencia propia de la

aplicación del artículo 1363º del Código Civil que establece que los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan.

Como consecuencia de lo señalado, un copropietario podría obligarse validamente a celebrar un contrato sobre la totalidad del bien, aunque no cuente a la celebración de dicho contrato, con la aprobación de los otros copropietarios, sin embargo, dicho contrato válido, podría ser ineficaz frente a los demás copropietarios, si es que no se logra contar con el consentimiento unánime de todos ellos.

Por ello, la consecuencia de no cumplir con la unanimidad prescrita por nuestro Código Civil, sería que el contrato es válido, pero por no contar con el consentimiento de los demás copropietarios, dicho contrato no sería eficaz frente a aquellos que no formaron parte de dicho negocio. En efecto, tal como lo dispone el artículo 1363º del Código Civil, los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan, por ello, éste artículo "está implícitamente disponiendo que los contratos no producen efectos frente a terceros"(14). Precisamente por dicha razón, si es que los demás copropietarios no dan conformidad o no aceptan el arrendamiento del bien indiviso, son terceros ajenos a dicho pacto. Por ende, el contrato de arrendamiento celebrado por uno de los copropietarios (como arrendador) no vinculará a los demás copropietarios, dado que siguiendo el aforismo latino alteri stipulari nemo potest, nadie podría estipular por otro.

Simplemente el contrato no será eficaz frente a los otros copropietarios dado que los otros copropietarios no son parte de la relación contractual celebrada entre el arrendador (de bien parcialmente ajeno) y el arrendatario. Por ello, no le serán exigibles ni oponibles las estipulaciones del arrendamiento, a los copropietarios que no consintieron en su celebración, dado que son terceros ajenos a dicho contrato.

Sin duda, no podría afirmarse que el contrato es válido para las partes que lo celebraron pero que es inválido para los otros copropietarios que no dieron su conformidad con el negocio celebrado. El acto puede ser válido e inválido, pero no puede afirmarse que sea válido para unos (en este caso para las partes contratantes) y que sea inválido para otros (en este caso, para los copropietarios que no consintieron en la celebración de arrendamiento) pues los actos inválidos son considerados como tales, tanto para las partes como para los terceros.

Tema distinto es el de la eficacia del contrato pues, el contrato podría ser plenamente eficaz y exigible para las partes que lo celebraron pero ineficaz frente a terceros -como los copropietarios- que no consintieron en la celebración del mismo.

Como un tema final, debemos anotar que debido a los inconvenientes que trae la literalidad de la parte final de la norma, coincidimos con Castillo (aunque por razones distintas) que "el artículo 1669º del Código Civil bien podría ser derogado"(15) pues bastaría la existencia 971º del Código Civil y de las demás normas citadas en el presente texto, para llegar exactamente a la misma conclusión que hemos esbozado, es decir, que el contrato de arrendamiento de bien indiviso, sería válido pero ineficaz frente a aquellos copropietarios, que no participaron aceptando el mismo.

---

(13) BIGIO CHREM, Jack. El contrato de arrendamiento. Exposición de Motivos Oficial. Gaceta Jurídica. s/f. P. 56.

(14) DE LA PUENTE, Manuel. El contrato en general. Biblioteca para leer el Código Civil. Vol. XI. Primera Parte. Tomo II. Fondo Editorial PUCP. 1993. p. 121.

(15) CASTILLO FREYRE, Mario. Comentarios al Artículo 1669 del Código Civil. En: AAVV. Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas. Tomo VIII. Contratos Nominados. Primera Parte. Gaceta Jurídica. Lima. 2006. p. 638.