

La intervención de los cónyuges en el contrato de arrendamiento

Alfredo F. SORIA AGUILAR (*)(**)

Casación 3053-98-Callao
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

Recurrente	:	Jesús Manuel Ramírez Figueroa.
Contraparte	:	Mariella Mercedes Suito Buselli.
Asunto	:	Desalojo.
Fecha	:	19 de mayo de 1999.

SUMARIO

I. Introducción; **II.** El contrato de arrendamiento: ¿Acto de administración o de disposición?; **III.** Nuestra posición

RESEÑA

En el presente análisis de jurisprudencia, el autor enfoca su crítica sobre los contratos de arrendamiento celebrados con una sociedad conyugal, ya sea que la misma participe en calidad de arrendador o como arrendataria, para esto un primer análisis versa sobre la identificación al régimen patrimonial al que pertenece.

Un segundo punto de análisis del artículo es sobre si el contrato de arrendamiento constituye un acto de disposición o si en realidad se trata de un acto de disposición.

(*) Profesor de Contratos en la Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP) y en la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC). Egresado de la Maestría en Derecho de la Empresa PUCP. Estudios de Posgrado en la Universidad de Buenos Aires (UBA).

(**) El presente artículo fue realizado con la colaboración de la señorita María Cecilia Niño Dolmos, Ex Adjunta de Docencia de Contratos Típicos en la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Egresada de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

RESOLUCIÓN

CASACIÓN 3053-98-CALLAO

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, vista la Causa número tres mil cincuentitrés-noventiocho en audiencia pública en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

1. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del Recurso de Casación interpuesto por doña Rosa Elvira Alván Puga en representación de don Jesús Manuel Ramírez Figueroa contra la sentencia de vista de fojas ochentisiete, su fecha siete de octubre de mil novecientos noventiocho, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, que confirmando la apelada de fojas sesentitrés, su fecha veintiséis de junio del mismo año, declara fundada la demanda, con lo demás que contiene.

2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

La Corte mediante resolución de fecha doce de enero de mil novecientos noventinueve ha estimado procedente el recurso por las causales de: a) interpretación errónea del Artículo doscientos noventidós del Código Civil, por estimar que la celebración de un acto jurídico patrimonial como es un contrato de arrendamiento no puede considerarse como un acto celebrado para atender las necesidades ordinarias del hogar o como un acto de administración y conservación, siendo que el contrato de autos no contiene la firma del recurrente; y, b) la inaplicación de los incisos primero y sexto del Artículo doscientos diecinueve del Código Civil.

3. CONSIDERANDO:

Primero.- Que por acto de administración, del latín ad ministrare,debemos entender todos aquellos actos que recayendo sobre bienes y derechos, tienen por objeto conservar y obtener su normal rendimiento.

Segundo .- Que desde ese punto de vista, el acto por el que se entrega un bien en arrendamiento es un típico acto de administración.

Tercero.- Que sin embargo, el acto por el que se toma un bien en arrendamiento no es en estricto un acto de administración, pues el pago de la renta convenida importa un acto de disposición sobre las sumas destinadas a dicho fin. 72

Cuarto .- Que en tal virtud, debe determinarse si la celebración de un contrato de arrendamiento puede considerarse como un acto celebrado para atender las necesidades ordinarias del hogar. 73

Quinto.- Que si bien el Código Civil no define cuáles son las necesidades ordinarias del hogar, se desprende del Artículo doscientos ochentinueve del acotado, que se encuentra dentro de esta definición la necesidad de proveer un domicilio conyugal en el que los cónyuges puedan hacer una vida común. 74

Sexto.- Que en consecuencia, no se ha interpretado erróneamente el Artículo doscientos noventidós del Código Civil.

Sétimo.- Que habiéndose determinado que para tomar en arrendamiento un inmueble con la finalidad de fijar el domicilio conyugal basta la intervención de uno de los cónyuges, no resultan de aplicación al caso los incisos primero y sexto del Artículo doscientos diecinueve del acotado.

4. SENTENCIA:

Estando a las conclusiones a las que se arriba, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo trescientos noventisiete del Código Procesal Civil; declararon INFUNDADO el Recurso de Casación interpuesto a fojas noventiuno de don Jesús Manuel Ramírez Figueroa, la consecuencia NO CASAR la sentencia de vista de fojas ochentisiete, su fecha siete de octubre de mil novecientos noventiocho; CONDENARON al recurrente al pago de la multa de dos Unidades de Referencia Proce-

sal así como al pago de las costas y costos originados en la tramitación del recurso; en los seguidos por doña Mariella Mercedes Suito Buselli sobre desalojo; DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; y los devolvieron.

SS. PANTOJA; IBERICO; RONCALLA; OVIEDO DE A.; CELIS

COMENTARIO

I. INTRODUCCIÓN

El Matrimonio, según nuestro ordenamiento jurídico, puede basarse en dos regímenes económicos[1] o patrimoniales distintos: (i) la sociedad de gananciales (donde existe bienes propios de cada cónyuge y bienes comunes, igualmente en cuanto a las deudas), y (ii) la separación de bienes (donde todos los bienes son propios, pero ambos cónyuges colaboran para los gastos y administración común del hogar).

Por ello, cuando se va a celebrar un contrato de arrendamiento con una sociedad conyugal, ya sea que la misma participe en calidad de arrendador o como arrendataria, uno de los primeros temas que debemos determinar, consiste en verificar el régimen patrimonial al que corresponde dicha sociedad conyugal.

Si es que la respuesta a la interrogante anterior nos llevara a la conclusión de que el régimen patrimonial de dicha sociedad conyugal es el de separación de patrimonios, no existiría ningún tipo de inconveniente para concluir que:

(i) El cónyuge titular de la propiedad, en caso desee actuar como arrendador, podrá suscribir a título personal y sin intervención de su cónyuge, el contrato de arrendamiento correspondiente; o que

(ii) En caso uno sólo de los cónyuges desee suscribir como arrendatario un contrato de arrendamiento, lo podrá suscribir también a sola firma, involucrando directa y exclusivamente, su propio patrimonio.

Por el contrario, si es que la respuesta a la interrogante relativa al régimen patrimonial de la sociedad conyugal, nos llevara a concluir que nos encontramos ante una sociedad de gananciales, tampoco en dicho supuesto, existiría objeción alguna para que, uno sólo de los cónyuges, suscriba el contrato de arrendamiento (como arrendador o como arrendatario) respecto de sus bienes propios[2]. En efecto, de conformidad

(1) PLÁCIDO, Alex F. Manual de Derecho de Familia: Gaceta Jurídica, 2001, p. 135.

(2) De conformidad con el artículo 302º del Código Civil, "son bienes propios de cada cónyuge:
1) Los que aporte al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales.
2) Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título oneroso, cuando la causa de adquisición ha precedido a aquella.
3) Los que adquiera durante la vigencia del régimen a título gratuito.
4) La indemnización por accidentes o por seguros de vida, de daños personales o de enfermedades, deducidas las primas pagadas con bienes de la sociedad.
5) Los derechos de autor e inventor.
6) Los libros, instrumentos y útiles para el ejercicio de la profesión o trabajo, salvo que sean accesorios de una empresa que no tenga la calidad de bien propio.
7) Las acciones y las participaciones de sociedades que se distribuyan gratuitamente entre los socios por revaluación del patrimonio social, cuando esas acciones y participaciones sean bien propio.
8) La renta vitalicia a título gratuito y la convenida a título oneroso cuando la contraprestación constituye bien propio.
9) Los vestidos y objetos de uso personal, así como los diplomas, condecoraciones, correspondencia y los recuerdos de familia".

con el artículo 303º del Código Civil[3], cada cónyuge tiene la facultad de disponer o arrendar de sus bienes propios sin intervención del otro cónyuge.

Sin embargo, los cuestionamientos de los
76 contratos de arrendamiento suscritos por una sociedad conyugal, no se encuentran en los supuestos citados, sino en aquellos acuerdos suscritos por uno sólo de los cónyuges respecto de un bien social o afectando el patrimonio social. Las preguntas surgen como consecuencia de que, en nuestra legislación no se señala expresamente si es que, para suscribir un contrato de arrendamiento (como arrendador o como arrendatario) la sociedad de gananciales requiere la participación conjunta de ambos esposos o, si por el contrario, basta la participación de uno sólo de ellos cónyuges para vincular a la sociedad.

Al respecto, nuestro Código Civil solamente
77 señala –con algunos matices que precisaremos en el presente artículo- que determinados actos considerados como de disposición, requieren la firma de ambos cónyuges, mientras que aquellos otros actos, considerados de administración, basta simplemente la intervención de uno de los cónyuges.

De acuerdo con lo indicado, la respuesta se encontraría –aparentemente- después de establecer si es que el contrato de arrendamiento es un acto de administración o si por el contrario se trata de un acto de disposición. Sin embargo, como lo expondremos en el presente artículo, ello no resulta tan sencillo como parece.

II. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: ¿ACTO DE ADMINISTRACIÓN O DE DISPOSICIÓN?

78 El contrato de arrendamiento –como lo define el artículo 1666º del Código Civil- es aquel contrato mediante el cual "el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida". Es decir, el bien no se dispone sino simplemente se cede de manera temporal el uso de un bien. Por eso, la doctrina mayoritaria (entre ellos Salgado, a quien citamos textualmente) señala que "la locación constituye un simple acto de administración, tanto para el locador como para el locatario"[4].

Los actos de administración, son definidos 79
por la doctrina como aquellos "que se refieren únicamente al goce, conservación y uso de la cosa o patrimonio administrado, alcanzando sólo a lo que esta produce, o si alcanzan a ella misma, no comprometiendo su porvenir de forma duradera, por ejemplo el arrendamiento de tal cosa por breve plazo, el empleo de las rentas que produzca, la enajenación de los frutos, etc.[5]"

Como ya lo hemos adelantado, pese a que la doctrina mayoritaria sostiene que el contrato de arrendamiento es claramente un acto de Administración; sin embargo, la Casación 3053-98-Piura, objeto de comentario, entiende que no se puede aceptar a priori dicha afirmación dado que, por propia definición, el contrato de arrendamiento, no solamente implica la prestación de ceder temporalmente el uso de bien, sino que además conlleva la prestación del pago de cierta renta convenida.

La referida Casación, en términos sencillos, plantea dos situaciones en las que podría participar una sociedad conyugal sujeta al régimen de so- 80
ciedad de gananciales en el marco de un contrato de arrendamiento. Es decir, analiza si es que para dar en arrendamiento un bien de la sociedad de gananciales se requiere la participación de uno de los cónyuges o de ambos, y si sucede lo propio en el supuesto que la sociedad de gananciales tome

(3) Artículo 303º del Código Civil.- Cada cónyuge conserva la libre administración de sus bienes propios y puede disponer de ellos o gravarlos.
(4) SALGADO, Alí Joaquín. Locación, comodato y desalojo. 2da Edición. Ediciones La Rocca. Buenos Aires. 1992, p. 41.
(5) ALBALADEJO, Manuel. El Negocio Jurídico. Barcelona: Librería Bosch, 1993 (Segunda Edición), p. 73.

en arrendamiento un bien (es decir, la sociedad de gananciales participe como arrendataria). Desarrollaremos a continuación cada uno de los escenarios planteados por la Casación 3053-98-Piura.

II.1. La sociedad de gananciales como arrendadora de un bien social

Dar en arrendamiento un bien, significa ceder su uso a un tercero pero temporalmente (no olvidemos que así lo señala el Código Civil). Es decir, el titular del bien conserva la propiedad del mismo, pues no trasmite este derecho, sino que sólo otorga las facultades de uso y disfrute respecto del mismo[6].

El dar en arrendamiento no es un acto de disposición, pues éste último implica transmitir de manera definitiva los bienes o los derechos. Un acto de disposición conlleva afectar determinantemente el patrimonio modificándolo o reduciéndolo. En ese sentido, el ceder sólo el uso, disfrute y la posesión de un bien, sería un acto de administración[7], dado que no afecta el patrimonio como aquellos supuestos considerados como actos de disposición.

Cuando se otorga el uso del bien a un tercero, no significa que el bien salga del patrimonio del titular. Por el contrario, el bien continúa en el patrimonio del arrendador quién continúa poseyéndolo de manera mediata, dado que la posesión inmediata ha sido otorgada al arrendatario. Por ello, cuando se da un bien en arrendamiento, no implica la pérdida de la titularidad o los derechos sobre dicho bien, sino que se trata de un acto de gestión ordinaria sobre el patrimonio para que éste genere frutos: es decir, el titular pueda obtener en contraprestación la renta convenida.

Contrariamente a lo expresado, debemos precisar que existe un sector importante de la doctrina que entiende que existen ciertas situaciones, como la del "contrato de arrendamiento por un plazo prolongado", en las que el contrato de arrendamiento dejaría de ser un simple acto de administración[8]. En estos supuestos, en los que el contrato de arrendamiento es de "duración prolongada", según estos autores, el contrato sería concebido como un acto de gravamen para el cual se requeriría similares facultades que para los actos de disposición.

(6) La definición del contrato de arrendamiento en el artículo 1666º del Código Civil sólo hace referencia expresa a la cesión del uso, pero se entiende también comprendido el disfrute.

(7) De la misma opinión es José León Barandiarán, cuando diferencia al arrendamiento de la compraventa señalando lo siguiente: "En la venta se trasfiere el dominio de la cosa, de modo que el vendedor deja de tener vinculación jurídica alguna con la cosa, la cual le viene a ser completamente extraña. Es un contrato de enajenación, de disposición. En la locación hay una transferencia de la cosa sin duda, como a título temporal, y el locador (ya sea el dueño, y otro en representación del dueño) no transfiere sino la posesión de la cosa, de modo que la obligación asumida no es una disposición, de enajenación, pues consiste en que el conductor obtenga, temporalmente, el uso y goce de la cosa. Por eso no es un acto de disposición, sino de administración (LEON BARANDIARAN, José. Tratado de Derecho Civil. Tomo V. Lima: Walter Gutiérrez Editor, 1992, p. 251)

(8) Entre otros, son esa opinión: Valencia Zea, quien señala que "en todos los casos en que el arrendamiento se reduce a una vinculación de corto tiempo entre arrendador y arrendatario, constituye negocio de administración." (VALENCIA ZEA, Arturo. Derecho civil. Tomo IV. De los contratos. Bogotá: editorial Temis. Sexta edición. 1985, p. 211). De similar opinión son Planiol y Ripert quienes sostienen que "el arrendamiento es un acto de administración: incluso es el tipo y ejemplo principal de esta clase de actos (...) sin embargo, el arrendamiento se considera como un acto de administración normal a condición de que no se comprometa el futuro por mucho tiempo". (PLANIOL, Marcel y RIPERT, Georges. Derecho Civil. México D.F. Editorial Pedagógica Iberoamericana. Colección Clásicos del Derecho, p. 983). Finalmente, Manuel Albaladejo plantea que"(...) los negocios que exceden de la administración, también llamados negocios de disposición, (...) son los que afectan establemente a la propia cosa o patrimonio administrado, como su venta, gravamen, arrendamiento de larga duración, etc.". (ALBALADEJO. El Negocio Jurídico. Barcelona: Librería Bosch, 1993 (Segunda Edición) p. 73). Las negritas en el presente pie de página son nuestras.

En esa misma línea de argumentación, autores destacados como Luis Diez Picazo y Antonio
83 Gullón incluso determinan cuando se entendería que existe un "plazo prologado" al señalar que **"Si la duración del contrato excede de seis años** (...) hay que interpretar que se conceptúa el contrato como un acto que excede la ordinaria administración, entrando en la esfera de los actos de gravamen desde el punto de vista jurídico (para **los que se necesita poder de disposición**)[9]".

Según entendemos, el tiempo de duración pactado en un contrato de arrendamiento es
84 irrelevante para determinar la naturaleza del acto pues, en todos los casos, el contrato implicará –visto desde la perspectiva del arrendador- sólo una cesión en uso temporal. Es decir, no se transfiere o cede definitivamente el bien arrendado, ni se elimina la posibilidad de disponer o de gravar el bien. Por ello, finalizado el plazo del contrato de arrendamiento –ya sea corto o prolongado- el bien arrendado retornará a su propietario, ya que existe la obligación del arrendatario de devolver el bien al arrendador en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso normal.

Por otro lado, en cualquiera de los supuestos, ya sea que se haya cedido un bien a través de un contrato de arrendamiento de duración determinada corta o prolongada, el arrendador siempre mantiene, en todo momento, la posesión mediata del bien y además la posibilidad de disponer o de gravar el bien arrendado. En efecto, aunque el contrato de arrendamiento sea por un plazo prolongado, el arrendador no perdería por ello su facultad de disponer del bien arrendado. En virtud de ello, precisamente, existen normas como el artículo 1708º del Código Civil que regulan la enajenación del bien arrendado.

Aún en el supuesto en el que el contrato de arrendamiento de duración prolongada estuviera inscrito en Registros Públicos, la única 85
restricción consistiría en que el tercero que adquiera el bien arrendado (es decir, el nuevo propietario) tendría que respetar el contrato de arrendamiento[10] hasta que venza el plazo señalado en el mismo, pero la inscripción no sería un impedimento para que el arrendador transfiera o grave el bien arrendado.

Por otro lado, también resultaría cuestionable señalar cual tendría que ser plazo para que se considere a un contrato de arrendamiento, como uno de duración prologada. ¿Serían aquellos contratos cuya duración supera los seis años, como lo proponen Diez-Picazo y Gullón? ¿Por qué no diez o veinte años? ¿Sería el mismo plazo para todos los bienes, ya sea muebles o inmuebles?

En conclusión, debido a que consideramos que, en todos los casos en los que se cede un bien en arrendamiento, estamos ante un acto de administración, cuando la sociedad de gananciales celebra un contrato de arrendamiento respecto de un bien social, de conformidad con lo expresado en el segundo párrafo del artículo 292 del Código Civil, la sociedad de gananciales podría ser representada indistintamente por cualquiera de los cónyuges.

Debemos reconocer finalmente, que existe un sector que sostiene –a nuestro parecer equivocadamente- que cuando la sociedad de gananciales suscribe un contrato de arrendamiento, en aplicación del artículo 313 del Código Civil[11] deberían parti-

(9) DIEZ PICAZO, Luis y Antonio Gullón. Sistema de Derecho Civil. Volumen II. Madrid: Editorial Tecnos. Octava Edición, 1999, p. 325. (Las negritas son nuestras).

(10) El artículo 1708º del Código Civil establece cómo se procede en caso de enajenación del bien arrendado.

(11) Artículo 313º del Código Civil.- Corresponde a ambos cónyuges la administración del patrimonio social. Sin embargo, cualquiera de ellos puede facultar al otro para que asuma exclusivamente dicha administración respecto de todos o de algunos de los bienes. En este caso, el cónyuge administrador indemnizará al otro por los daños y perjuicios que sufra a consecuencia de actos dolosos o culposos.

cipar ambos cónyuges. Sin embargo esa conclusión es errónea dado que si, efectivamente, el artículo 313º del Código Civil dispusiera ello, esta norma sería totalmente contraria con lo expresado en el segundo párrafo del artículo 292º del Código Civil, que faculta a cualquiera de ambos cónyuges a representar a la sociedad indistintamente. En verdad, la única forma de interpretar estas normas, evitando las contradicciones insalvables, es que se considere que el artículo 313º del Código Civil reconoce que, en la actualidad, a ambos cónyuges les corresponde la administración del patrimonio social. Es decir, a diferencia del Código Civil anterior, el Código Civil actual admite que ambos puedan administrar el patrimonio social, pero eso no implica de manera alguna, que dicha administración tenga que realizarse necesariamente de manera conjunta, dado que el artículo 292º del Código Civil admite que indistintamente cualquiera de los cónyuges (uno solo) represente a la sociedad. Como es evidente, una interpretación contraria sería inviable dado que un mismo supuesto de hecho no podría tener consecuencias totalmente contradictorias.

II.2. La sociedad de gananciales como arrendataria

86 Como hemos expresado, tradicionalmente la doctrina mayoritaria concluye que el contrato de arrendamiento es un contrato de administración por excelencia. Por ello, si admitiéramos esta premisa como válida e irrefutable, no tendríamos más que arribar a la misma conclusión que la señalada para el caso de la sociedad de gananciales cuando participa como arrendadora. Es decir, cuando la sociedad de gananciales participa como arrendataria también podría ser representada indistintamente por cualquiera de los cónyuges.

87 Sin embargo, según la Casación 3053-98-Piura, la relación jurídica que nace del contrato de arrendamiento no solamente debería ser analizada respecto de una sola de sus prestaciones básicas (la prestación de ceder en uso un bien) sino que también resultaría conveniente analizar la otra prestación que es asumida por el arrendatario (la obligación de pagar la renta convenida).

Como es conocido, la renta es la principal obligación del arrendatario, la cual puede consistir "en dinero, signos que representan el dinero o bienes de cualquier otra naturaleza[12]" la cual debe abonarse, cumplido los períodos establecidos por acuerdo, o supletoriamente por la ley[13].

88 Si analizamos la prestación consistente en pagar la renta convenida de manera aislada, podría concluirse que se trata de un acto de disposición por parte del arrendatario, dado que éste último se encuentra obligado a transmitir a favor de su respectivo arrendador, la suma dinero -o bienes de cualquier otra naturaleza- que haya convenido como renta. Si solamente se analizara la renta, de manera aislada, la renta asumida por el arrendatario importaría un acto de disposición. Los actos de disposición son "aquellos con los cuales se trasmite la propiedad de un bien, mueble o inmueble, o se extingue un derecho para quien lo celebra. Consiste en la enajenación de una cosa y también en una afectación patrimonial, mediante la constitución de un derecho real de garantía"[14]. El pago de la renta implicaría la

(12) CASTILLO FREYRE, Mario. Tratado de los Contratos Típicos. Mutuo-Arrendamiento. Biblioteca para leer el Código Civil. Vol. XIX. Tomo II, p. 313.

(13) Artículo 1676º Código Civil: "El pago de la renta puede pactarse por períodos vencidos o adelantados. A falta de estipulación, se entiende que se ha convenido por períodos vencidos".

(14) Cabe anotar que los actos de disposición pueden subclasificarse o distinguirse entre sí. Al respecto Fernando Vidal Ramírez señala que "(....) se distinguen los actos de disposición traslativos, con los cuales se trasfiere la propiedad de una cosa, y los actos de disposición constitutivos, con los cuales se da creación a un nuevo derecho; y los actos de disposición reales y obligacionales, según el objeto de la disposición ser un Derecho Real o un Derecho Creditorio u Obligacional". (VIDAL RAMÍREZ, Fernando. Teoría General del Acto Jurídico. Lima: Cultural Cusco Editores, 1985, pp. 64 – 65).

transmisión de la titularidad respecto del monto pagado al arrendador - una vez cumplido el pago de la renta - el arrendatario saca de su patrimonio aquel desembolso, que inmediatamente acrecienta el patrimonio de su respectivo arrendador.

Si el pago de la renta que efectúa el arrendatario es considerado como un acto de disposición, entonces cuando una sociedad de gananciales celebra un contrato de arrendamiento como arrendatario, en concordancia con lo establecido en el artículo 315º del Código Civil, no bastaría la participación de uno solo de los cónyuges, sino la concurrencia de ambos.

Si bien con la finalidad de proteger el patrimonio de la sociedad de gananciales resultaría razonable establecer una regla que establezca que cuando la sociedad de gananciales, participe en calidad de arrendataria, en un contrato se requiera la firma de ambos cónyuges. Lo cierto es que no puede considerarse a un determinado acto jurídico como de administración o de disposición analizando separadamente sus prestaciones, porque la consecuencia de ello sería, como lo propone la presente Casación, que un mismo acto jurídico (contrato) sea calificado como un acto de administración y un acto de disposición, a la vez. Es decir, un contrato de arrendamiento, según esta Casación, sería de administración si es que se analiza la posición jurídica de la sociedad de gananciales como arrendadora, pero sería un acto de disposición, si se analiza la posición de la sociedad de gananciales como arrendataria. Esta conclusión resulta totalmente carente de sentido.

Como es evidente, un contrato no podría ser un acto de administración y un acto de disposición, a la vez. Es decir, el contrato de arrendamiento podría ser un acto de administración o de lo contrario, un acto de disposición, pero nunca ambos al mismo tiempo.

Entendemos que esta Casación ha tratado de buscar algún criterio para tratar de proteger el patrimonio de la sociedad de gananciales porque en efecto, pueden existir situaciones en las que se afecte el patrimonio de la sociedad de gananciales -a través del pago de la renta- y que el bien arrendado no beneficie en nada a la sociedad de gananciales. Este podría ser el caso, por ejemplo, del esposo que quiere tomar en arrendamiento un palco suite simplemente para ver los partidos de su club favorito con sus amigos, o cuando uno de los cónyuges pretende tomar en arrendamiento un auto deportivo full equipo o un yate, simplemente para ostentar. En estas circunstancias, el cónyuge que tome dichos bienes en arrendamiento estaría afectando el patrimonio de la sociedad y por ello, resultaría razonable que las reglas del Código Civil impidan que, uno solo de los cónyuges, pueda eventualmente afectar el patrimonio de la sociedad de gananciales.

Sin embargo, la aplicación de este criterio (que implica que necesariamente ambos cónyuges firmen como arrendatarios) podría ser excesivo y hasta permitiría ser utilizado de manera oportunista por el cónyuge que no suscribió el contrato de arrendamiento, pese a que dicho cónyuge se hubiere beneficiado con el mismo. Por ello, la Casación bajo comentario establece una excepción la cual consiste en que cuando el bien arrendado sea destinado a domicilio conyugal, la sociedad de gananciales que participe como arrendataria, requerirá solamente la firma de uno solo de los cónyuges. El sustento de esta excepción radicaría en que la fijación del domicilio conyugal es una necesidad ordinaria del hogar, en consecuencia, sería aplicable el artículo 292º del Código Civil que señala que "Para las necesidades ordinarias del hogar y actos de administración y conservación, la sociedad es representada indistintamente por cualquiera de los cónyuges".

Efectivamente la Casación señala literalmente que "si bien el Código Civil no define cuáles son las necesidades ordinarias del hogar, se desprende del artículo 289º del acotado que se encuentra dentro de esta definición la necesidad

de proveer un domicilio conyugal en el que los cónyuges puedan hacer vida común"[15] .

Este razonamiento judicial trató de dar una solución al problema recurrente de los contratos de arrendamiento que son celebrados por uno sólo de los cónyuges y que afectan el patrimonio de la sociedad de gananciales. Sin embargo, olvida que según el artículo 290º del Código Civil[16], le correspondería a ambos cónyuges (y no sólo a uno de ellos) fijar el domicilio conyugal[17]. Es decir, no es que uno de los cónyuges provea y decida unilateralmente cual será el domicilio conyugal. En consecuencia, el supuesto sustento que permitiría aceptar la firma de uno de los cónyuges cuando la sociedad de gananciales contrata como arrendataria, no sería válido toda vez que resulta contrario a lo que establecen nuestras normas acerca de la fijación del domicilio conyugal y por ende se trataría de una justificación falsa y sin respaldo legal.

Asimismo, en el supuesto negado por nosotros, que fuera válida la excepción expresada en la Casación referida a aceptar la intervención de solamente un cónyuge para el supuesto de que el bien arrendado sea para domicilio conyugal. Esta excepción sería imposible de aplicar en la realidad, dado que un arrendador, pese a que tenga el cuidado de colocar que el inmueble arrendado será destinado a casa-habitación, nunca tendrá la certeza de saber si el inmueble arrendado será utilizado, o no, como domicilio de la sociedad.

Efectivamente, podrían existir múltiples escenarios en los cuales, respetándose el destino del bien, casa-habitación, dicho bien no sea utilizado como domicilio conyugal, lo cual no es posible de preveer al momento de celebrarse el contrato.

Es decir, en todo escenario en que la sociedad de gananciales participe como arrendataria aplicaría –equivocadamente- la exigencia de la firma de ambos cónyuges, dado que no podría saberse con certeza si es que el bien será destinado como domicilio conyugal.

III. NUESTRA POSICIÓN

Como hemos adelantado, no se puede sostener válidamente que un contrato pueda ser, al mismo tiempo, un acto de administración y un acto de disposición. Un contrato puede ser un acto de administración o por el contrario, un acto de disposición, uno u otro, pero de manera excluyente.

Pese a que compartimos la preocupación de esta Casación que intenta defender el patrimonio de la sociedad de gananciales de eventuales actos efectuados por solamente uno de los cónyuges, discrepamos de la falaz e innecesaria segmentación de las prestaciones para atribuir a cada prestación una naturaleza propia. Es decir, para establecer si el arrendamiento constituye un acto de administración o por el contrario, un acto de disposición, resulta erróneo dividir al contrato en sus distintas prestaciones. Como lo entiende la doctrina, para determinar si un contrato de arrendamiento, constituye un acto de administración o por el contrario un acto de disposición debe analizarse al contrato en su conjunto y no, de manera segmentada, cada una de sus prestaciones.

---

(15) Quinto Considerando de la Casación Nº 3053-98-Piura.

(16) Artículo 290º del Código Civil.- "Ambos cónyuges tienen el deber y el derecho de participar en el gobierno del hogar y de cooperar al mejor desenvolvimiento del mismo.
A ambos compete, igualmente, fijar y mudar el domicilio conyugal y decidir las cuestiones referentes a la economía del hogar". (Las negritas son nuestras)

(17) Entendemos como domicilio conyugal "aquel constituido de común acuerdo entre marido y mujer, estando representa¬do por la residencia habitual en un deter¬minado lugar" (CARRANZA ALVAREZ, César. El domicilio conyugal: breve repaso histórico a través de la codificación civil nacional. Revista Jurídica del Perú. Año LII N.35 Junio 2002, p. 89)

En consecuencia, el exigir la firma de ambos cónyuges, cuando la sociedad de gananciales participa como arrendataria, carece de sustento legal. No existe ninguna norma[18] que exija la participación de ambos cónyuges para suscribir un contrato de arrendamiento en calidad de arrendatarios. Por el contrario, si la doctrina reconoce al contrato de arrendamiento como un acto de administración, el criterio aplicable debería ser el expresado en el segundo párrafo del artículo 292º del Código Civil que faculta a cualquiera de los cónyuges a representar y vincular a la sociedad. Es decir, bastaría la firma de cualquiera de los cónyuges en el contrato de arrendamiento, ya sea en calidad de arrendador o de arrendatario, para que dicho contrato sea válido y eficaz también frente al otro cónyuge que no intervino en la celebración del contrato. En esta circunstancia, según las disposiciones legales vigentes, la sociedad de gananciales quedaría vinculada debido a la intervención de cualquiera de los dos cónyuges en el contrato de arrendamiento.

La exigencia de la participación de ambos cónyuges, constituye una exigencia no establecida en nuestras normas y como es evidente, atenta contra la celeridad del tráfico comercial y incrementa los costos de transacción.

Por todas estas razones, consideramos que no existe base legal o jurídica que respalde que ambos cónyuges de la sociedad de gananciales tengan que participar necesariamente en la suscripción de los contratos de arrendamiento, ya sea en calidad de arrendador o de arrendatario.

(18) Ya hemos descartado que el artículo 313º del Código Civil sea interpretado en tal sentido.