

Mejoras abonables en virtud de una obligación natural.

Recurso de nulidad interpuesto por don Emilio González en la causa que sigue con doña Domitila Gereda de Pinillos, sobre pago de mejoras.—Procede de Lima.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Lima, 8 de mayo de 1914.

Vistos; con el expediente de desahucio; resulta de autos: que don Emilio González demanda a doña Domitila Gereda de Pinillos, para que le pague la suma de Lp. 1,000 que importa el valor de las mejoras, fábrica y construcción que ha llevado a cabo en la finca de su propiedad que tenía en arrendamiento y de que ha sido desposeído por la acción de desahucio interpuesta por la demandada; y expone: que celebró el contrato de arrendamiento por diez años, con la obligación de realizar ciertas mejoras: que a medida que ellas se hacían, se notó el estado de vetustez y de ruina del edificio, lo que le obligó a hacer gastos que no tenía previstos, construyendo, además, nuevos departamentos en el área libre de la casa: que todas estas obras las hacía con noticia de la dueño, que le prometió no cobrarle los arrendamientos, mientras no concluyesen los trabajos y la finca comenzara a producir: que, antes de que esto sucediera, fué sorprendido por la acción de desahucio intentada por la demandada, que dió lugar a que fuese desalojado de la finca, sin aprovechar de las construcciones hechas con su dinero; corrido traslado, la demandada se limita a negar el derecho

del demandante; abierta la causa a prueba y llenados los trámites del juicio, se han pedido para resolver; y atendiendo: a que consta de la escritura de arrendamiento, que en testimonio corre a fojas 1 del expediente de desahucio, que el demandante celebró con la demandada, dueño del inmueble sito en la calle de San Jacinto, un contrato de arrendamiento por diez años forzosos, que comenzaron a correr en primero de junio de 1910:

A que, del mismo expediente aparece que en 11 de enero de 1911 se interpuso contra el demandante acción de desahucio, perdiendo el goce del inmueble:

A que está probado que el arrendatario hizo en la finca obras de importancia, por las declaraciones de las personas que en ellas han intervenido, por la inspección ocular y por dictamen pericial, las que según el dictamen del perito Lavalle se avalúan en la suma de S. 3,831.12:

A que, por tal motivo, la demandada solicitó y obtuvo de la Honorable Junta Departamental la exoneración del pago de la contribución predial, por su improducción, como aparece a fojas 90:

A que está probado con las declaraciones de los testigos de fojas 53, 67 y 95, que la señora Gereda de Pinillos, ofreció al demandante no cobrarle los arrendamientos hasta que concluyesen las reparaciones:

A que, al iniciarse la acción de desahucio, se ha faltado a ese pacto y el demandante ha perdido el valor de las obras emprendidas, de las que debió gozar durante diez años:

A que no es siquiera presumible, que el demandante hiciera tales obras gastando la suma indicada, si no contara con la voluntad de la dueño, de que no sería desalojado, intempestivamente, de la finca:

A que no es lícito que la demandada aproveche de su propios actos para enriquecerse con detrimento del demandante:

A que las observaciones formuladas en vía de tacha, no son fundadas, porque el dictamen del perito dirimente se funda en hechos probados y en apreciaciones de carácter técnico que no están desvirtuadas.

Por tales motivos:

Fallo: declarando fundada la demanda, y en consecuencia, que la demandada debe pagar al demandante la suma de S. 3,831.12 en que se avalúa, por, el perito Lavalle, las reparaciones hechas en la finca que fué materia del contrato de arrendamiento.

E. F. MUÑOZ.

Ante mí.—*Manuel J. Ramírez.*

SENTENCIA DE VISTA

Lima, 27 de octubre de 1914.

Vistos; en discordia de votos, con los traídos para mejor resolver que se separarán, y considerando:

Que el pacto sobre mejoras debe constar por escrito, y a falta de este pacto sólo se hacen abonables en los casos a que se contraen los artículos 1617 y 1622 del Código Civil, cuyas disposiciones no ha derogado la ley de 13 de febrero de 1873: que no se ha probado por el demandante su afirmación acerca de la promesa verbal he-

cha por doña Domitila Gereda de Pinillos, de suspender el cobro de la merced conductiva durante el tiempo en que se hicieran las mejoras a que se refiere la demanda y en virtud de la cual se modifica el contrato de arrendamiento: que, por consiguiente, el locador tuvo derecho para ponerle término, conforme a la cláusula tercera de la escritura que en testimonio corre en el expediente de la materia, ejercitando la acción de desahucio fundada en la falta de pago de la renta por un plazo mayor que el estipulado, acción que, además, no fué oportunamente contradicha por González, como aparece del mismo expediente: que, a mayor abundamiento, no está acreditada la existencia del exceso sobre las mejoras autorizadas, pues, según la tasación del perito dirimente corriente a fojas 96 y 123, el valor de lo mejorado no alcanza a Lp. 400, o sea la cantidad que debía invertirse en dichas mejoras, y a cuyo abono tampoco se obligó la propietaria, según la misma escritura: revocaron la sentencia de fojas 49 vuelta, su fecha 8 de mayo último: declararon infundada la demanda interpuesta por don E. González; y los devolvieron.

Correa y Veyán—Cisneros—Quiroga.

Mi voto es por la confirmación de la sentencia apelada.—*Maguñá.*

Se publicó conforme a ley.

José Belisario Sánchez.

DICTAMEN FISCAL

Excmo. señor:

La presente controversia, promovida por don Emilio González contra doña Domitila Gereda de Pinillos, latamente sustanciada en la vía ordinaria, versa sobre el pago de mejoras, que el primero demanda a la segunda en los términos que constan del escrito de fojas 1.

No puede sino ser punto de partida del actual litigio, los términos del contrato de locación-conducción ajustado entre las mismas partes y cuyo testimonio corre a fojas 1 del juicio fenecido de desahucio, que obra acompañado; toda vez que, no habiendo, según principio inconcuso de legislación positiva, otra norma para exigir el pago de mejoras que el pacto escrito, es a él que hay que ocurrir como fuente legal de investigación en cuanto a los derechos puestos en tela de juicio.

Conforme a ese contrato y atento al tenor de su cláusula quinta, el conductor, hoy demandante, se comprometía a levantar en la finca locada las obras que allí se enumeran; pero tanto en la sexta como en la octava, se estipula también que el contrato quedará nulo, si no se cumple con hacer, íntegramente, las obras que se especifican, y que todas las mejoras indicadas y las demás que el arrendatario hiciere en la finca, sean necesarias, útiles o de recreo, quedarán a beneficio de la propietaria, sin cargo de reembolso alguno de su parte.

Basta la sola enunciación de las estipulaciones de dicho contrato, el que a tenor del artículo 1256 del Código Civil produce derechos y obligaciones recíprocas entre los contratantes y tie-

ne fuerza de ley respecto de ellos, para que pueda juzgarse con el criterio legal sintético, acerca de los derechos que se deducen por medio de la acción incoada.

Ya que no se presenta, en escritura pública, las modificaciones sustanciales del pacto primitivo, constante en esa forma, como aparece que era la que al menos avisado le aconsejaba adoptar para la seguridad y validez de sus derechos; debe verse si en lo que de autos resulta, el actor ha comprobado que no obstante las estipulaciones del contrato de arrendamiento, ya mencionadas, las mejoras que implantó en la finca locada, y a la misma que se refiere en el juicio de desahucio concluido, se hicieron abonables, o, en otros términos, si su demanda es legal y fundada.

Ciertamente que el demandante ha probado en el juicio, que implantó en la finca locada, mejoras por valor que pueden estimarse en S. 3,821.12, conforme a la operación del perito señor José Antonio de Lavalle y García, de fojas 96, ratificada a fojas 123; pero de allí no puede desprenderse que tenga el derecho de exigir de la propietaria que se las pague, porque se oponen las disposiciones terminantes de los artículos 1617 y 1622 del Código Civil, la primera de las cuales niega esa facultad al arrendatario, si no es que haya puesto las mejoras en virtud de convenio escrito en que el dueño se haya obligado a pagarlas; y la segunda exige, como condición indispensable para que las mejoras en ella contempladas se hagan abonables a favor del locatario, que la locación se interrumpa por causa o culpa del dueño. Lejos de haber prueba de que tal condición se haya realizado, la hay de que el desahucio que puso fin al arrendamiento otorgado a favor de don Emilio González, fué declarado por haber éste incurrido en la causal de falta de pago de la merced conductiva,

según consta de la resolución ejecutoriada de fojas 14 vuelta, y cumplida a fojas 27 vuelta y fojas 37 del mencionado expediente acompañado.

De todo lo que se sigue, que la resolución recurrida de fojas 170 ha sido dictada en estricta observancia de lo que preceptúa el artículo 1074 del Código de Procedimientos Civiles.

Por tanto, concluye el Fiscal opinando que no hay nulidad en dicho fallo revocatorio de vista, que declara infundada la demanda interpuesta por don Emilio González. Pudiendo así resolverlo V.E., si no fuera de parecer contrario.

Lima, 10 de mayo de 1915.

GADDA.

RESOLUCIÓN SUPREMA

Lima, 30 de setiembre de 1915.

Vistos; con lo expuesto por el señor Fiscal; y considerando: que doña Domitila Gereda de Pinillos autorizó y estimuló a don Emilio González a que reparase la finca de su propiedad, situada en la calle de Quilca, obligándose a no ser exigente en el pago inmediato de los arrendamientos, en tanto que la obra estuviese concluida y en estado de producción: que mientras el demandante invertía sus capitales en dicha obra, la demandada se aprovechó de esta circunstancia para que se suspendiese, por la Honorable Junta Departamental, el cobro de las contribuciones a

que estaba afecta la finca, alegando ser ella la que estaba refeccionándola: que, no obstante lo expuesto, la demandada interpuso la acción de desahucio a los seis meses de celebrado su convenio y obtuvo el lanzamiento: que no es justo que, mediante este procedimiento, utilice la demandada el valor de las obras que ceden en su exclusivo provecho y de que el actor no ha tenido tiempo de gozar; y estando a lo dispuesto en los incisos segundo y tercero del artículo 2110 del Código Civil: declararon haber nulidad en la sentencia de vista de fojas 170, su fecha 27 de octubre del año próximo pasado, que declara infundada la demanda interpuesta por don Emilio González: reformándola, confirmaron la de primera instancia de fojas 149 vuelta, su fecha 8 de mayo del mismo año, que declara fundada en parte dicha demanda, y, en consecuencia, que doña Domitila Gereda de Pinillos debe pagar al demandante la suma de S. 3,821.12, en que se avalúan las reparaciones hechas en la finca que fué materia del contrato; y los devolvieron.

*Barreto—Alzamora—Pérez—Osma—Torre
González.*

Se publicó conforme a ley.

Julio Noriega.

Cuaderno No. 1083—Año 1914.
