

La destrucción por caso fortuito de la cosa arrendada, no impone al locador la obligación de reconstruirla.

*Recurso de nulidad interpuesto por don Eduardo y don Alberto Belaúnde, en la causa que siguen con el Convento de Santo Domingo, sobre refección de una finca.—
Procede de Arequipa.*

DICTAMEN FISCAL

Excmo. Señor:

A consecuencia del terremoto de 6 de agosto de 1913 que affligió algunas provincias del departamento de Arequipa, quedaron en ruinas los edificios del fundo «Cantas» situado en el Valle de Majes, que conduce don Eduardo y don Alberto Belaúnde, y que pertenece al Convento de Santo Domingo de Arequipa. Para constatar la entidad de los daños sufridos, se siguió un expediente de inspección ocular, con el que los arrendatarios interpusieron la acción de fojas 31, pidiendo que el Convento procediera á restaurar los edificios destruídos, ó que se le autorizara para efectuar esas obras indispensables, con cargo á los arrendamientos.

El Convento convino en que el terremoto había causado tales daños y deterioros, y manifes-

tó que, estando de acuerdo con los demandantes, en cuanto á los hechos, el juicio debía sustanciarse como de puro derecho. Así ha sucedido, negando el Convento la obligación demandada é interponiendo reconvencción para que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1608 del Código Civil, se declare la rescisión del contrato de arrendamiento.

El punto á resolver en esta causa es el siguiente: ¿Destruída una parte de la cosa materia del arrendamiento, procede una acción que se dirija á conseguir que se ponga el bien arrendado en condiciones de servir al objeto del contrato?

En concepto de este Ministerio, la respuesta debe ser afirmativa. Si los Belaúnde celebraron un contrato sobre cosa determinada, que ha sufrido graves deterioros, por caso fortuito, y tienen derecho para continuar el negocio establecido, por el tiempo que aún les falta, según las escrituras de fojas 1 á 9, necesitan para llevarlo adelante que la cosa materia del arrendamiento sirva al objeto del contrato, es decir, que se levante la casa de la hacienda, y se reparen los graves daños sufridos en las oficinas. Si así no sucede, el contrato no puede ejecutarse, tal y como se pactó en las escrituras de arrendamiento. Siendo este arrendamiento un contrato bilateral, al derecho de los Belaúnde corresponde la obligación del Convento, desde que no se trata de mejoras ó reparaciones susceptibles de hacerse por los arrendatarios, y que conforme á la costumbre queden después á beneficio del locador, pues la calidad de los daños comprobados constituye la ruina completa de los edificios que se hace indispensable construir de nuevo. La obligación de hacerlo, es pues, del dueño del

bien que debe—tratándose como se trata, de un caso fortuito—poner la cosa en condiciones de ser aprovechada por quienes pagan un arrendamiento por el uso; y si tal uso no puede tener lugar, desaparecería lo esencial del contrato de arrendamiento. Estos edificios reconstruídos no sólo servirían al objeto del arrendamiento, sino que volverían á poder del locador, á la expiración del plazo fijado en el contrato.

Hay que tener en cuenta, también, que tratándose de la explotación de un fundo agrícola, la reconstrucción de los edificios es absolutamente indispensable para la eficacia de sus labores. Esto, en cuanto á los principios que sirven de norma para apreciar la situación, derechos y obligaciones de los contratantes; que en cuanto á los preceptos de la ley, estos son clarísimos, y no pueden dejar de tomarse en cuenta. Los incisos 2º y 5º del artículo 1587 del Código Civil, establecen que el locador está obligado á mantener al conductor en el uso de la cosa durante el tiempo de la locación, y á hacer en ella los reparos necesarios que por pacto ó costumbre no sean de cuenta del arrendatario. Los Belaúnde no pueden usar de la cosa, si no se reconstruyen los edificios anexos al fundo; y siendo el terremoto un caso fortuito, tampoco están obligados á reparar los daños que él causó, daños que escapan á toda previsión, y respecto de los cuales no puede haber pacto ni costumbre.

El Convento estimando que la demanda de los Belaúnde significa un pedido de rebaja de arrendamiento, se acoge á la última parte del artículo 1608 del Código Civil, y pide, por vía de reconvención, que se declare rescindido el contrato de arrendamiento. No habiéndose solicitado en la demanda, ni en ninguno de los escri-

tos presentados por los Belaúnde tal rebaja de arrendamiento; y habiéndolo, al contrario, manifestado claramente, que están dispuestos á seguir pagando el mismo cánón, no es el caso contemplado en la disposición que se cita, y, por tanto, la reconvención está fuera de lugar. El derecho del locador para pedir la rescisión está subordinado, conforme á ley, á la índole del pedido que haga el arrendatario. Si se pide rebaja de arrendamiento, el locador puede, no aceptándola, pedir la rescisión; pero como los Belaúnde no han pedido esa rebaja no ha llegado la oportunidad de que el Convento haga uso de ese derecho.

Por lo anteriormente expuesto, el Fiscal suplente estima arreglada á ley la sentencia de fojas 47 vuelta, que declara fundada la demanda y que las reparaciones de los edificios destruidos en el fundo «Cantas» por el terremoto del 6 de agosto de 1913 son de cuenta y obligación del locador, y sin lugar la reconvención interpuesta á fojas 34. Hay nulidad, por lo tanto, en el fallo de vista de fojas 69 en la parte en que, revocando aquella, absuelve al Convento de Santo Domingo de la obligación de restaurar dichos edificios; y no la hay en cuanto confirma la declaratoria de no haber lugar á la reconvención. Si V. E. fuere de la misma opinión, puede servirse declararlo así, salvo mejor acuerdo.

Lima, 24 de noviembre de 1915.

LEÓN.

RESOLUCIÓN SUPREMA

Lima, 10 de junio de 1916.

Vistos; en discordia de votos, con lo expuesto por el Ministerio Fiscal: declararon no haber nulidad en la sentencia de vista de fojas 69, su fecha 5 de enero del año próximo pasado, que revocando la de primera instancia de fojas 47, su fecha 22 de octubre de 1914, declara infundada la demanda interpuesta por don Eduardo y don Luis Alberto Belaúnde, y, en consecuencia, que el Convento de Santo Domingo de Arequipa, no está obligado á reparar los daños causados por el terremoto del 6 de agosto de 1913 en la finca arrendada, con lo demás que dicha sentencia de vista contiene; condenaron en las costas del recurso á la parte que lo interpuso; y los devolvieron.

Erásquin -- Washburn -- Pérez -- Torre González.

Nuestro voto es por la nulidad y porque reformándose la sentencia de vista, se confirme la apelada, de conformidad con el dictamen fiscal.

Eguigúren -- Leguía y Martínez -- Osma.

Se publicó conforme á ley.

J. Gallagher y Canaval.

Cuaderno No. 168. - Año 1915.
