

El contrato de Administración que celebra el arrendatario sobre la cosa arrendada, difiere del traspaso del arrendamiento, y del sub-arriendo.

Recurso de nulidad interpuesto por doña Amelia J. V. de Gerstein, en la causa que sigue con don Carlos A. Sussoni, sobre rescisión de Contrato.—Procde de La Libertad.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Habiéndose procedido en la presente causa seguida por don Carlos A. Sussoni con doña Amelia Jiménez viuda de Gerstein, sobre rescisión de contrato de arrendamiento del fundo "San Andrés", ubicado en la ciudad de Trujillo, a nuevo pronunciamiento de sentencia, conforme a lo resuelto por este Tribunal a fojas 174 (copia), el juez respectivo lo hizo a fojas ciento ochenta y una sujetándose a los términos de la citada resolución. El Supremo Tribunal conociendo en grado, ha confirmado dicha sentencia (fojas 205); habiendo la

demandada interpuesto de aquella, recurso de nulidad, cuya procedencia es incuestionable.

La acción rescisoria ejercitada por Sussoni, resulta no sólo claramente demostrada con razones de orden legal y jurídico incontestables; sino que también está plenamente probada en autos, según el extenso y minucioso análisis que de las pruebas actuadas contienen los considerandos de la sentencia del inferior.

Que la demandada ha violado, con el otorgamiento del contrato que en testimonio corre a fojas 9, el de arrendamiento primitivamente celebrado con el demandante, y cuyo testimonio se acompaña a fojas 1; es algo, que no puede sujetarse a duda, desde que así lo comprende fácilmente el recto criterio jurídico, con sólo examinar la cláusula 7a. (fojas 6) del último de los citados pactos, con relación a los términos y alcance del otro, o sea el celebrado por la viuda de Gerstein con don Guillermo Roeder, en 19 de enero de 1914, por ante el Notario Laines Lozada.

Más aún; el verdadero sentido de este contrato, infractorio del de arrendamiento, lo aclara de modo que no deja lugar a que se haga la menor objeción, el calificativo que dicho Notario le dá en el parte que pasa al Registro de la Propiedad Inmueble y con arreglo al cual se hizo allí la inscripción de dicho contrato.

Luego, Sussoni ha probado, como probar debía, su demanda; siendo lógico deducir de aquí que la demanda se halla incursa en lo que disponen los arts. 1606 y 1602 inciso 7o. del Código Civil, casos ambos que dan mérito a la rescisión del contrato primitivo de locación-conducción, según es éste el fin legal que persigue el actor en el presente juicio.

Por tanto, y siendo ajustado a la ley lo resuel-

to en las dos sentencias conformes; el Fiscal opina que el Tribunal puede servirse declarar que no hay nulidad en la recurrida de fojas 205, confirmatoria de la apelada, que declara fundada la demanda de Sussoni y rescindido el contrato del fundo "San Andrés" y sus anexos materia de la acción, con lo demás que el referido fallo de vista contiene y es objeto del recurso.

Lima, 29 de mayo de 1917.

Gadca.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, 21 de noviembre de 1917.

Vistos: con lo dictaminado por el señor Fiscal; atendiendo: a que por escritura pública de 10 de julio de 1911 cuyo testimonio se vé a fojas 1, don Carlos A. Sussoni y hermanos dieron en arrendamiento a don Rodolfo Gerstein el fundo llamado "San Andrés" y sus anexos, por el término de diez años, estableciéndose en la cláusula sétima de la respectiva minuta, que el contrato no es transferible a tercera persona, ni el señor Gerstein podrá subarrendar, ni traspasar el fundo, sin el conocimiento y consentimiento expreso de los locadores: a que al fallecimiento de Gerstein, su viuda doña Amelia Jiménez, por sí y en representación de sus menores hijos, previa autorización judicial, celebró con don Guillermo Roeder, el 19 de enero de 1914, el con-

trato que aparece a fojas 29: a que don Carlos A. Sussoni, que ha adquirido el dominio sobre la totalidad del fundo expresado, calificando ese contrato como de subarriendo y violatorio de la cláusula séptima de la escritura de locación, ha demandado la rescisión del arrendamiento celebrado con Gerstein: a que la demandada sostiene que el contrato de fs. 29 no implica la transferencia o traspaso del arrendamiento, ni el subarriendo del fundo, pues solamente tiene por objeto proveer en forma conveniente a su administración, al desembargo de sus capitales y a la amortización de las deudas que pesan sobre la testamentaria de su esposo: a que, planteada así la controversia, para resolverla es preciso examinar la naturaleza del pacto en referencia, deducida de sus estipulaciones: a que aparece de ellas que Roeder tomó la administración de los capitales existentes en el fundo San Andrés, hasta que se amortice la suma de que es acreedor y sus intereses, con más S. 100 mensuales que percibirá por su trabajo personal y S. 5,000 más que tendría que intervenir para mejorar la explotación: a que el administrador se obliga a presentar un balance anual de las entradas y salidas de la negociación, a fin de que las utilidades se apliquen a la amortización de las deudas relacionadas, efectuada la cual, serán devueltos a la testamentaria Gerstein los capitales recibidos por Roeder, así como serán entregados los nuevos cultivos llevados a cabo por éste: a que la acreencia de Roeder provenía en parte del suministro que hizo a la viuda de Gerstein de la suma de cuatro mil trescientos ochenta y nueve soles cincuenta centavos adeudada al mismo don Carlos Sussoni, por la que ejecutaba a la testamentaria y había embargado los capitales existentes en "San Andrés" y de mil cuarenta soles

pagados a don Eugenio Terroses, acreedor anticresista del expresado don Carlos, que se hallaba en posesión del derecho de cobrar las rentas de ese fundo: a que, debiendo terminar el arrendamiento en julio de mil novecientos veintiuno, el contrato celebrado con Roeder en agosto de 1914, no comprende todo el tiempo que falta para la expiración del plazo, sino que su duración depende puramente del resultado de los negocios, de modo que la administración confiada a Roeder cesará tan luego como queden amortizadas las deudas expresadas, volviendo entonces a asumirla la señora Jiménez: a que la rendición de cuentas y la aplicación de las utilidades y de las pérdidas en beneficio o a cargo de la testamentaria de Gerstein, no caben tampoco dentro del concepto de un contrato de subarriendo, en el que el subarrendatario se sustituye por entero al conductor en el goce del bien locado, aprovechando de las ganancias y soportando las pérdidas: a que es esencial en el contrato de subarriendo, como lo es en el de locación-conducción celebrado entre el propietario y el arrendatario, la fijación de una merced conductiva, que en el presente caso no existe: a que los recibos que corren de fojas cincuenta y siete a sesenta y una comprueban que la testamentaria de Gerstein ha continuado pagando las rentas al representante de Sussoni: a que al haber dudas en cuanto a la calificación del contrato, sería de equidad y de ley atribuirle la que las partes le han asignado, e interpretar las cláusulas oscuras o dudosas, a favor de la subsistencia del arrendamiento, con sujeción a las reglas establecidas en los artículos 1277, 1564 y 2110 inciso segundo del Código Civil: a que, por consiguiente, no ha sido infringida la cláusula sétima en referencia con la celebración del contrato de fojas 29 en-

tre la viuda de Gerstein y Roeder, y no es de aplicación el inciso sétimo del artículo 1606 del Código Civil invocado erróneamente por el inferior. Por estas razones: declararon HABER NULIDAD en la sentencia de de vista de fojas doscientas cinco. su fecha nueve de diciembre próximo pasado; reformándola, y revocando la de primera instancia de fojas ciento ochenta y una, su fecha veintidos de setiembre de mil novecientos diez y seis, declararon infundada la demanda de don Carlos A. Sussoni de fojas diez y ocho, y sin lugar la rescisión del contrato de locación constante de la escritura cuyo testimonio obra a fojas una; eximieron del pago de las costas del juicio al demandante, con arreglo a lo que dispone el artículo mil setenta y siete del Código de Procedimientos Civiles; y los devolvieron con lo acordado.

Eguiguren.—Washburn.—Pérez.—Calle.

Mi voto es porque NO HAY NULIDAD, de conformidad con el dictamen fiscal.

Alzamora.

Se publicó conforme a ley.

Julio Noriega.

Cuaderno No. 141—Año 1917.
