

En el contrato de locación-conducción es de esencia que la renta se fije con acuerdo de partes, pero el arrendatario que no devuelva la cosa concluido el tiempo de la locación, debe indemnizar al locador los perjuicios que le ocasione.

Recurso de nulidad interpuesto por doña Victoria Abrahamson de Adams, en la causa que sigue con el Convento de San Agustín, sobre cantidad de soles. —Procede de Lima.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Doña Rosa Mercedes Menacho de Cáceres, por escritura pública de 14 de Noviembre de 1903, dió en arrendamiento la finca ubicada en esta capital, colle de Ica No. 176 a don Reynaldo Moses, por el plazo de diez años y la merced conductiva de soles treinta al mes, quien con fecha siete de Enero de mil novecientos cinco transfirió ese contrato a doña Victoria A. de Adams.

En la fecha en que se celebró ese contrato, el Convento de San Agustín, dueño del dominio di-

recto del inmueble había pedido el comiso por falta de pago del cánón enfiteútico, demanda que se anotó en el Registro de la Propiedad Inmueble, con anterioridad, también, al 14 de Noviembre de 1903, en cuyo juicio se declaró el comiso, consolidando así, el Convento su dominio sobre la expresada finca, motivo por el cual caducó el arrendamiento conforme al inciso tercero del artículo 1606 del C. C.

Con fecha 19 de Agosto de 1908, el Convento pidió que se notificara judicialmente a la señora de Adams, el alza de arriendo a soles setenta y cinco al mes, o para que, en su defecto, desocupara y le entregase la finca, dentro del plazo de cuatro meses, expediente que quedó terminado con la notificación. Vencido ese plazo, el propietario interpuso acción de desahucio, la que se declaró sin lugar, por cuanto, no se había declarado la caducidad del referido contrato de arrendamiento y estar la inquilina corriente en el pago de la merced conductiva, lo que originó el juicio ordinario provocado por el Convento y que terminó con la resolución superior que corre a fs. 100 de ese expediente, que declaró rescindido, mejor dicho, caduco ese contrato.

Como consecuencia de ese fallo, se ha iniciado esta nueva acción, tendiente a obtener el reintegro de la diferencia de arrendamientos, entre el pactado en la citada escritura, soles treinta al mes pagado por la arrendataria; y soles setenta y cinco fijado en el aviso de despedida, notificado a ésta, a solicitud del Convento.

Sustanciada la acción en la vía ordinaria, se ha declarado fundada por la sentencia de primera instancia, corriente a fojas veintisiete, ordenándose el reitegro de esas diferencias a partir del 4 de diciembre de 1908, en que se citó a la señora de Adams con la demanda de rescisión

del arrendamiento, fallo que ha sido confirmado por el superior a fs. 49.

En concepto de este Ministerio, esas sentencias son arregladas a ley, pues, el contrato de arrendamiento celebrado sin intervención del Convento, cuando había demandado ya el comiso, no podía obligarle, menos, cuando esa demanda se había inscrito en el Registro de la Propiedad, lo que restringía el derecho del dueño del dominio útil, restricción que pudo y debió ser conocida por Moses y la señora Adams, antes de pactar la locación, a cuyas condiciones podían, por consiguiente, acogerse aparte de que la caducidad de ese contrato estaba previsto en la disposición expresa contenida en el inciso 3º del artículo 1606 del C. C. ya citado.

Resuelto el juicio de comiso, el Convento entró en el dominio pleno del inmueble, correspondiéndole, desde ese momento, ejercitar todos los derechos anexos a él, entre ellos, fijar el canon o merced conductiva por el uso de la finca; pero, existiendo el arrendamiento escriturario a que se ha hecho referencia, y no siendo posible que se considerara caduco de hecho, se inició y siguió el respectivo juicio, quedando la señora Adams, desde que se le citó con la demanda, sujeta a las consecuencias de esa acción, o sea, a las que se derivasen de la caducidad del contrato caso de declararse, como en efecto se declaró.

Cierto es que no obstante la existencia de esos juicios, el Convento, según lo comprueban los recibos exhibidos, ha cobrado la merced conductiva a razón sólo de soles treinta al mes; pero, no constando que hubiese renunciado al derecho de pedir el reintegro de las diferencias dejadas de percibir, lejos de eso, está evidenciado su propósito de exigirlo, es indudable que es argumento no puede tomarse en seria considera-

ción, sin que pueda alegarse, tampoco, que el propietario carece de facultad para alzar la merced conductiva sin el asentimiento del inquilino, porque, ni la señora Adams contrató con el Convento ni el alza se ha producido en forma distinta de la señalada por la ley, habiéndose dado a la locataria el plazo máximo para la desocupación, aparte, de que por el fallo recurrido no se ordena el reintegro a partir del vencimiento de ese aviso, sino de la citación con la demanda de rescisión, propiamente de caducidad, por causa expresamente prevista por la ley.

De lo expuesto, concluye este Ministerio opinando que no hay nulidad en el fallo de vista; y así, puede servirse declararlo el Tribunal, salvo mejor parecer.

Lima, 19 de Noviembre de 1917.

GARCÍA IRIGOYEN.

RESOLUCIÓN SUPREMA

Lima, 6 de abril de 1918.

Vistos; con lo expuesto por el Ministerio Fiscal; teniendo en consideración: que declarado el comiso del fundo enfiteútico que es materia de este juicio, el Convento de San Agustín, señor directo, tuvo expedito el derecho que le acuerda el inciso 4º del artículo 1898 del C. Civil para recuperar el dominio útil y pedir la entrega de la finca: que habiendo solicitado en 19 de Mayo de

1908 que se notificara al inquilino don Daniel Adams el alza de la merced conductiva que tenía a bien hacer, de treinta a setenta y cinco soles mensuales o que desocupara la casa dentro del plazo de cuatro meses, Adams se opuso a ambos extremos y el juez dió por terminado el incidente para que las partes ejercitaran su derecho en la forma legal que correspondía: que, con tal motivo, el Convento entabló la demanda de fojas tres del cuaderno agregado, el 28 de noviembre del año citado, reclamando de doña Victoria Abrahamson de Adams la entrega del bien y sus productos respectivos desde el expresado diez y nueve de Mayo de 1908, sin fijar el monto de esos productos ni referirse para fijarlos, a la alza de la merced conductiva propuesta en el expediente primeramente citado: que la misma parte, al replicar, precisó que el monto de los productos demandados resultaría de la avaluación que se hiciera: que por haberse fundado esa demanda en la caducidad de la escritura de arrendamiento otorgada a la señora Adams, por el enfiteuta, las partes se contrajeron a este aspecto de la controversia, por lo que la sentencia de primera instancia de fs. 82, confirmada por la de fs. 100, se limitó a resolver ese punto legal y la reconvenición deducida por la demandada, sin pronunciarse respecto de los productos que habían sido objeto de la acción: que en la forma indicada ejercitó el Convento el derecho que se le dejó expedito en el incidente sobre aumento de la merced conductiva: que la acción que entonces promovió, correspondía a la situación legal en que se encontraban las partes, pues ni el Convento estaba facultado para fijar por sí la renta, ni la parte de la Adams convino expresa o tácitamente, en el alza de alquiler, y lejos de eso, formuló oposición: que, en efecto, el artículo 1596 del Có.

digo Civil establece, claramente, la sanción a que queda sujeto el arrendatario que no devuelve la cosa concluido el tiempo de la locación, que es la de indemnizar al locador los perjuicios que le cause; y a tenor de los artículos 1540 y 1547 del mismo Código, es de esencia del contrato de locación y conducción que exista convenio y consentimiento del locador y del conductor en la renta que ha de pagarse por el uso de la cosa: que esta doctrina legal está confirmada en el inciso B. del artículo 1º de la ley número 1510 que suprimió el artículo 611 del proyecto respectivo, por el que se concedía acción ejecutiva para cobrar arrendamientos con el alza hecha por el locador: que de los antecedentes y consideraciones que preceden se deduce que no tiene fundamento legal la demanda de fojas tres del cuaderno corriente, promovida por el Convento de San Agustín contra la Abrahamson de Adams para que le satisfaga la diferencia entre los treinta soles que pagaba a su causante y siguió pagando a dicho Convento y la renta alzada de setenta y cinco soles que intenta fijarle a la inquilina: que, como se ha expuesto, no hay ejecutoria en cuanto a los productos de la finca comprendidos en la demanda de fs. 3 del cuaderno agregado ni se ha ventilado en juicio el derecho que el Convento pudiera derivar de la aplicación del artículo 1596 del C. C. ya citado; por estas razones: declararon haber nulidad en la sentencia de vista de fs. 49, su fecha 28 de Mayo próximo pasado, que declara fundada la demanda expresada de fs. 3 con lo demás que contiene; reformándola y revocando la apelada de fs. 27 vuelta, de 19 de Mayo de 1916, declararon sin lugar la referida demanda, dejando a salvo el derecho del actor para que

lo haga valer con arreglo a la ley; sin costas; y los devolvieron.

*Eguiguren.—Alzamora.—Washburn.—Pérez.
—Torre González.*

Se publicó conforme a ley.

Julio Noriega.

Cuaderno N^o—348.—Año 1917.
