

Las obligaciones referentes a conservación y refacción contraídas en todo pacto de arrendamiento, tienen como base, mientras no se establezca lo contrario, la subsistencia normal en el estado de la cosa.

Recurso de nulidad interpuesto por don Manuel Morales en la causa que sigue con Schmitt Fils y Cía., sobre cumplimiento de obligación. Procede de Lima.

DICTAMEN FISCAL

Señor Presidente:

En la cláusula tercera del contrato de locación-conducción relativo a unos almacenes ubicados en la calle de Plateros de San Pedro de esta ciudad, celebrado el 24 de mayo de 1913 entre el propietario don Manuel Morales y la firma comercial Schmitt Fils y Cía., ésta se obliga a hacer de su cuenta los gastos indispensables para la conservación o necesaria refacción de techos, paredes y pisos, así como los de pintura interior y exterior.

Aparejando su demanda con el testimonio del indicado contrato, Morales pide ejecutivamente a Schmitt Fils y Cía. el cumplimiento de aquellas obras.

Según es notorio y lo reconocen ambos co-

litigantes, en los mencionados almacenes ocurrió un incendio en abril de 1915 que produjo graves daños; de los que, bien que practicadas algunas reparaciones de importancia por el propietario, aún quedaban el 4 de Setiembre de 1916, los que constata la inspección ocular judicial efectuada en esa fecha, cuya diligencia se vé a fs. 66.

Por tal motivo, fundándose en las consecuencias dañinas del siniestro, la firma conductora ha interpuesto acción rescisoria, como lo manifiesta el cuaderno acompañado.

Las obligaciones referentes a conservación y refacción contraídas en todo pacto de arrendamiento, tienen como base, mientras no se establezca lo contrario, la subsistencia normal en el estado de la cosa locada.

Al producirse un caso fortuito, la ley suple la omisión de ese pacto, autorizando al arrendatario, como lo prescribe el artº 1608 del C. C., para que si la pérdida o destrucción de la dicha cosa no es del todo, sino de una parte de ella, pida rebaja de la renta o rescisión del contrato.

Los gastos convenidos para la reparación de los desperfectos provenientes del transcurso del tiempo no son, como está dicho, los extraordinarios que, a más de la reedificación efectuada por el propietario, intempestivamente exige su acabamiento para borrar por completo los efectos del siniestro.

De ahí que al ser efectivos los daños parciales ocasionados por éste, impere la ley supletoria sobre rescisión en pro del conductor; y mientras no se resuelva acerca de la controversia que con tal propósito se ventilare, quedan precariamente en suspenso, según las circunstancias cual en cada paso lo requiera la

equidad, cuando menos las obligaciones referentes a conservación y reparación.

Si esa ley permite que se anticipe la finalización del contrato cuya eficacia en tal emergencia enerva, mal puede reclamarse en vía ejecutiva el cumplimiento de una de las cláusulas de éste, inspirada y justificada por el plazo de su duración.

Tal es la situación jurídica presentada en este litigio.

Consta, en efecto, que hubo incendio en los almacenes arrendados, que a consecuencia de este caso fortuito son indispensables refacciones de oportunidad distinta de la normal que previó el contrato, y que el conductor ha planteado la acción rescisoria que en otra expediente se controvierte.

Luego, no procede, por ahora, la exequibilidad de la cláusula tercera del invocado contrato.

Es a mérito de tales consideraciones que en concepto del Fiscal, no hay nulidad en la resolución revocatoria recurrida, que desestima la demanda ejecutiva de don Manuel Morales.

Lima, 9 de enero de 1918.

SEOANE

RESOLUCIÓN SUPREMA

Lima, 24 de mayo de 1918.

Vistos: por los fundamentos del dictamen del señor Fiscal, que se reproducen: declararon no haber nulidad en la sentencia de vista de fs. 88, su fecha 27 de setiembre último, que revocando la de primera instancia de fs. 81, su fecha 11 de junio del año próximo pasado, declara sin lugar la demanda interpuesta a fs. 8 por don Manuel Morales; condenaron en las costas del recurso a la parte que lo interpuso; y los devolvieron.

Eguiguren—Washburn—Pérez—Torre González—Soto.

Se publicó conforme a ley.

Julio Noriega

Cuaderno N° 955—Año 1917.
