

El comprador de un bien adquiere todos los derechos y acciones que sobre el mismo tuvieron los vendedores.

Recurso de nulidad interpuesto por don Mariano P. Morante en la causa que sigue con don Tomás Farromeque, sobre desahucio. —Procede de Ancash.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Invocando la causal a que se contrae el artº 1606, inciso 9º del C. C.; don Mariano P. Morante, por medio de personero, entabla demanda de desahucio contra don Nicolás Farromeque, cuyos derechos representan hoy don Tomás, doña Sara Farromeque y otros.

Substanciado el juicio con arreglo a sus debidos trámites, ha sido sentenciado en ambas instancias, declarando sin lugar la acción instaurada por Morante: viniendo hoy a conocimiento

de este Supremo Tribunal, en virtud del recurso de nulidad que aquél ejercita y que procede con arreglo a ley.

Toda la cuestión queda reducida a decidir acerca de si, para el hoy actor, don Mariano P. Morante, está expedita la acción de desahucio que ha interpuesto y sostiene contra los representantes de don Nicolás Farromeque sobre el fundo «Lecheral», ubicado en el Valle de «Huar-mey» basándose en la causal de que la acotada disposición legal se ocupa.

Siendo así el sentido netamente legal y que conforme a la recta interpretación y doctrina jurídica tiene ese precepto de la ley sustantiva, cuando estatuye que acaba el contrato de locación por entrar en ejercicio de sus derechos civiles el menor de edad, cuyos bienes dió en arrendamiento la persona bajo cuya guarda se encontraba; no puede ser otra que el de ser esa acción propia y personal, únicamente del menor o menores que han llegado a la edad que los pone en condición de ejercer directamente sus derechos civiles, sin que pueda en manera alguna ser transmitido ese privilegio beneficioso, que la ley acuerda exclusivamente a quienes pueden tener necesidad de buscar justa reparación a sus derechos, acaso lesionados, en época en que carecían de capacidad para ejercitarlos por sí mismo, a terceras personas.

Como el demandante invoca ese derecho, que correspondió a menores, sin que haya respecto de ellos sustitución legal posible; es evidente que ante la fuerza de este solo argumento, cae por su base la acción de desahucio que él ha promovido; sin que sea necesario escogitar más razones, desde que la que se ha expuesto basta por sí sola para producir el efecto necesario de

que se tenga por infundada la acción aquí invocada por el referido Morante.

Y por tanto concluye opinando el Fiscal, que, si el Tribunal no fuere de distinto parecer puede servirse declarar NO HABER NULIDAD en el fallo confirmatorio de vista de fs. 45, que declara no haber lugar a la demanda de desahucio, materia del actual expediente; con todo lo demás a que dicho fallo se refiere.

Lima, a 26 de Julio de 1919.

GADEA

RESOLUCIÓN SUPREMA

Lima, Agosto 16 de 1919.

Vistos; con lo expuesto por el señor Fiscal; atendiendo a que por escritura pública de 29 de Octubre de 1910, fué arrendada a don Nicolás Farromeque una suerte de tierras del fundo «Lecheral» pertenecientes a los menores de edad Juana y Carlos V. Palacios; a que la condición de los propietarios consta expresamente en dicho

contrato; a que antes de la expiración del término fijado a la locación, emancipado don Carlos y ya de mayor edad doña Juana, vendieron a don Mariano P. Morante sus acciones y derechos sobre el indicado fundo; a que el nuevo dueño del inmueble ha entablado la demanda de fojas doce, en 7 de Noviembre de 1917, apoyado en el inciso noveno del artº 1606 del C. C., que establece que se acaba el contrato de locación por entrar en el ejercicio de sus derechos civiles, el menor de edad, cuyos bienes dió en arrendamiento el guardador; a que aún cuando el artº 1612 del mismo código disponía que en el caso indicado y otros debía darse al conductor aviso de despedida, tal prescripción ha sido derogada por el artº 952 del C. de P. Civiles, que acuerda la acción de desahucio en los casos de los artº 1602 y 1606 del C. Civil, sin necesidad de juicio anterior, ni aviso de despedida; a que, además, el apoderado de los demandados, no invocó en el comparendo, que tuviera derecho a tal aviso y al plazo consiguiente para verificar la desocupación; a que tampoco alegó en aquel acto, que el actor careciera de personería para ejercitar la acción, concedida por privilegio a sus causantes; a que esa tacha, o puesta con posterioridad, no es atendible, puesto que Morante adquirió juntamente con la propiedad del fundo, todos los derechos y acciones que sobre él tuvieron los vendedores; y a mayor abundamiento, se hizo mérito de la caducidad del contrato de locación, por la causal indicada, en el de venta otorgado por doña Juana V. Palacios; a que carece de fundamento legal la excepción de pleito pendiente deducida por la parte demandada, como se manifiesta en la sentencia de primera instancia: declararon haber nulidad en la de vista de fs. 45,

su fecha 27 de Setiembre próximo pasado, confirmatoria de la apelada de fs. 31 vuelta, de 3 de Agosto del mismo año: reformando la primera y revocando la segunda, declararon fundada la demanda de desahucio, interpuesta a fs. 12 por don Mariano P. Morante, y, en consecuencia, que los demandados don Tomás, doña Angela, doña Eduviges y Doña Filomena Farro- meque deben desocupar la finca de que se trata, dentro de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento; sin costas; y los devolvieron.

*Eguiguren—Alzamora—Leguía y Martínez
—Washburn—Torre González.*

Se publicó conforme a ley.

Benjamín Gandolfo.

Cuaderno—Nº 1159—Año 1918.
