

Nulidad de un arrendamiento celebrado por el fallido, con el ánimo de defraudar a los acreedores.

DICTANEN FISCAL

Señor:

Don Juan Elguera, Síndico de la quiebra de don Carlos A. Taiman, por su escrito de demanda (fs. 1) solicita se declare la nulidad del contrato de arrendamiento celebrado por el fallido con don Fortunato Lari respecto de una finca ubicada en la ciudad de Miraflores. Se funda la demanda en que la fecha de dicho contrato cae dentro del período de retroacción de la quiebra; en que de la contabilidad del fallido no consta haberse dado salida al dinero recibido en concepto de arrendamientos adelantados; y que la finca no se hallaba en estado de ser habitada al tiempo de celebrarse el arrendamiento, de donde el demandante infiere la simulación del acto.

Los casos de retroacción de que se ocupan los arts. 892, 893 y 894 del Código de Comercio, no tienen aplicación al presente juicio, pues el documento de fs. 17 con firmas legalizadas y fé de entrega, acredita que don Fortunato Lari entregó a Taiman la cantidad de 720 libras, en concepto de adelanto de la merced conductiva de la finca que el primero se comprometía a arrendarle.

El recibo suscrito por Villafana (fs. 33) y la declaración de fs. 37, desvirtúan el segundo fundamento de la demanda, o sea que de los libros no consta haberse dado salida a ese dinero.

En cuanto al último fundamento de la acción que consiste en que la casa locada no estaba en condiciones de ser habitada en la fecha del contrato, no puede considerarse como una causal de nulidad, como lo sostiene el demandante.

En tal virtud, el Fiscal opina que no hay nulidad en el fallo recurrido.

Lima, 25 de setiembre de 1929.

JIMÉNEZ.

RESOLUCIÓN SUPREMA

Lima, 8 de octubre de 1929.

Vistos; con lo expuesto por el señor Fiscal; y considerando: que por la escritura pública de 19 de mayo de 1926, don Carlos A. Taiman dió en locación, por el plazo de 10 años, a don Fortunato Lari, el rancho de su propiedad, ubicado en Miraflores, avenida 28 de Julio N° 493, por la merced conductiva de 72 libras anuales, y en el mismo instrumento confesó haber recibido por adelantado, y con anterioridad, el importe de los arrendamientos por todo el tiempo del contrato, o sea la suma de 720 libras peruanas: que no entregándose de presente esta cantidad, el notario no dió fe de tal entrega, ni los interesados se cuidaron de que se llenara esta formalidad, en comprobación de la realidad del acto: que un mes después del otorgamiento de la escritura, el locador contrajo matrimonio con una hija del conductor, y el 2 de setiembre del propio año se declaró la quiebra del primero: que no se ha probado que existiera motivo alguno que justificara el apresuramiento espontáneo, excepcional y desusado del arrendatario, de pagar anticipadamente, el arrendamiento de diez años, de un rancho inconcluso, por el que nadie manifestaba interés especial: que otorgada la escritura dentro del plazo de seis meses a que se refiere el inciso cuarto del artículo 893 del Código de Comercio, sin la fe de entrega que esta ley exige, en víspera de que los contratantes contrajeran el vínculo expresado, es evidente la nulidad del acto, como practicado en previsión de la quiebra y como medio de asegurar calculadamente al propietario el disfrute de la finca por un tiempo apreciable, en perjuicio de sus acreedores: que ese defecto no se subsana, sino se agrava, con el extraño documento privado legalizado y con fe de entrega de fs. 17, de fecha 4 de enero del mismo año de 1926, por el que Taiman recibe de Lari 720 libras, en presencia de un notario que no es el de la escritura, como adelanto de la merced conductiva de un convenio de arrendamiento, que se obligan a celebrar mas tarde, porque esa seguridad no se explicaría sino por la actualidad del contrato, y porque la ley citada requiere para la validez del recibo de dinero en

documento de ese género, que la comisión conste uniformemente de los libros de los contratantes, y no tan solo de los de cualquiera de ellos: que, además y prescindiendo de estas razones, el embargo de la finca locada, trabado, por lo menos, a solicitud de uno de los acreedores, don Charles Lummi, se inscribió en el Registro de la Propiedad, con anterioridad al contrato de arrendamiento, y por consiguiente no puede este oponerse a a quiebra, en cuyo beneficio ceden las limitaciones del dominio obtenidas por los acreedores; por estos fundamentos: declararon haber nulidad en la sentencia de vista de fs. 70, su fecha 25 de agosto del año anterior: reformándola, y revocando la de primera instancia de fs. 49 su fecha 28 de marzo del propio año, declararon fundada la demanda interpuesta a fs. 1 por el síndico de la quiebra de don Carlos A. Taiman, y en consecuencia, nula y sin valor la escritura de locación de que se ha hecho referencia, con costas; y los devolvieron.

Barreto. — Pérez. — Quiroga. — Umeres. — Mata.

Se publicó conforme a ley.

Agustín M. Escudero, Secretario.

Recurso de nulidad interpuesto por don Juan C. Elguera Síndico de la quiebra de don Carlos H. Taiman en la causa que sigue con don Fortunato Lari y otros, sobre nulidad de escritura.
