

El conductor no puede hacer cesión del arrendamiento a tercera persona, desligándose de las obligaciones contraídas con el locador, sin el expreso consentimiento de éste.

Recurso de nulidad interpuesto por doña Rosa Olivari rda. de Giacoletti e hijas en la causa que siguen con don Juan Romano, sobre desahucio.— Procede de Lima.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

En setiembre de 1926 la sucesión Giacoletti dió en arrendamiento a la sociedad colectiva Derossi y Perroni el local de la Avenida Piérola N° 101 por el término de 10 años. La Sociedad arrendataria traspasó el contrato a don Juan Romano por escritura pública de 24 de julio de 1929.

Don Ernesto Perroni, uno de los socios, ha fallecido y la Sociedad se encuentra en estado de liquidación, según lo convenido en la cláusula XI del contrato social.

Fundada en estos hechos, la personera de los herederos de don Pedro Giacoletti ha demandado de desahucio a la Sociedad Derossi Perroni y a don Juan

Romano fundada en que aquellos han faltado a sus deberes de arrendatarios procediendo a practicar un acto para el que no han estado autorizados, y en que la locación ha concluído por haberse extinguido la sociedad conductora citando en apoyo de esto último el inciso 7º. del artículo 1602 del C. C.

La exposición de los hechos resuelve la cuestión en sentido negativo a las pretensiones de la demandante. Si el traspaso se ha verificado sin su intervención y conocimiento, él no la obliga; sus relaciones jurídicas de locadora no se han novado, subsisten íntegramente con la Sociedad Derossi Perroni; y si el traspaso ni la obliga ni la daña, pues ni hay alegación ni prueba de este último hecho, no hay razón para dar por terminado el contrato de 1926 que ni siquiera prohíbe el subarrendamiento.

Tampoco es causal de caducidad el fallecimiento de uno de los socios y la consiguiente disolución de la sociedad, porque ésta continúa teniendo existencia jurídica como entidad moral, por todo el tiempo de su liquidación, esto es, hasta que se concluyan todas las operaciones sociales de las que se derive para la sociedad un derecho o una obligación.

Entre dichas obligaciones está, y no puede dejar de estarlo, el contrato de arrendamiento que está vigente para ambos contratantes, según los términos pactados y hasta la expiración de su plazo.

El otro demandado, Juan Romano, no tiene vínculo jurídico alguno con la testamentería Giacometti porque no ha contratado con ella.

No hay por lo tanto nulidad en la sentencia recurrida que desestima la demanda.

Lima, 12 de abril de 1930.

ARAUJO ALVAREZ.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, 30 de abril de 1930.

Vistos; con lo expuesto por el señor Fiscal; y considerando: que, por la escritura pública de 20 de setiembre de 1926, la sucesión de don Pedro Giacoletti arrendó a la Sociedad Derossi y Perroni el establecimiento destinado a bodega, de la calle de la Colmena, por el término de 10 años y la merced conductiva de sesenta libras mensuales; que este contrato ha sido traspasado por dicha Sociedad a don Juan Romano, en 24 de julio de 1929, y fundada en este hecho y por haber fallecido don Ernesto Perroni, causal suficiente de la liquidación de la compañía, ha interpuesto la testamentaría de Giacoletti la demanda de desahucio de fs. 8, tanto contra Romano como contra el socio sobreviviente, don Pedro Derossi: que por la cesión o traspaso del arrendamiento transfiera íntegramente todos sus derechos y obligaciones al cesionario, colocándolo en su lugar: que, aunque en el convenio no se prohibió semejante facultad a De-

rossi y Perroni, el acto no se puede oponer al locador, que no lo ha autorizado, porque sin su voluntad no es libre el conductor de desligarse de las obligaciones que contrajo y de trasmitirlas a un tercero: que una cesión de esa especie es una novación según los artículos 2264 y 2265 del C. C., y ninguna de las partes de un contrato sinalagmático puede por sí imponer una novación a la otra: que si el arrendatario ha ejecutado el traspaso sin recabar ese consentimiento, reclamado por la naturaleza jurídica del vínculo, que lo unía al locador, procede la acción ejercitada, conforme a lo dispuesto en el inciso 7º. del artículo 1602 de dicho Código y el artículo 952 del C. de P. C.; y que en esta virtud es innecesario apreciar el otro fundamento de la demanda: declararon HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fs 82 vta., su fecha 13 de enero último; reformándola y revocando la de 1ª. instancia de fs. 72 vta., su fecha 12 de diciembre anterior, declararon fundada la demanda de desahucio interpuesta a fs. 8, por doña Rosa Olivari vda. de Giacoletti y compartes, y que don Juan Romano debe desocupar el almacén de que se trata, en el término de ley, sin costas; y los devolvieron.

BARRETO.— QUIROGA.— UMERES.— LEÓN.— VÉLEZ.

Se publicó conforme a ley; siendo los fundamentos del voto del señor Quiroga, los consignados en la anterior resolución y además los siguientes:

Considerando: que el conductor no tiene facultad para hacer cesión del arrendamiento, sin el expreso consentimiento del locador, con arreglo a las disposiciones del C. C. sobre novación de contratos; que el subarriendo parcial o total es convenio de distinta naturaleza, que no extingue ni modifica el contrato principal de cuya existencia depende y por lo cual puede otorgarse por el conductor sin acuerdo del locador, salvo prohibición conforme al mismo C. C.; que como consecuencia las acciones que nacen del arrendamiento se ejercitan con prescindencia del pacto de subarriendo, como lo establece también el artículo 968 del C. de P., tratándose de la acción de desahucio; que no es necesario que se estipule o se consigne prohibición respecto de la transferencia del contrato, desde que el conductor no puede disponer de la cosa arrendada y desligarse de las obligaciones contraídas; que habiéndose verificado el traspaso que contiene la escritura de fs. 1, sin el consentimiento del dueño, se ha producido la causal de rescisión prevista por el inciso 7º. del artículo 1602 del C. C.; y que, por último, aparece que la sociedad Derossi y Perroni ha recibido del cesionario don Juan Romano la suma de dos mil libras como precio del traspaso; de que certifico.

Agustín M. Escudero, Secretario.

Cuaderno N° 1779. — Año 1929.
