

Castellanos. — Villarán. — Eguiguren. — Figueroa. — Villanueva.

Se publicó conforme á ley.

César de Cárdenas.

Cuaderno N.º 646.—Año 1907.

Para que el contrato de arrendamiento se rescinda por falta de pago de la merced conductiva, no es necesario que el deudor sea constituido en mora.

Juicio seguido por don Federico Gallese con don José Ottone sobre rescisión de un contrato.—De Lima.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Vistos: resulta de autos, que á fojas 1 don Federico Gallese, demanda la rescisión del contrato de arriendo de los fundos "San Miguel" y "Gobernador" celebrado entre don José Ottone y doña Filomena Ossa de Lama, en cuyo derecho de propiedad se ha sustituido por compra en remate judicial, por haberse realizado la causal prevista en la cláusula décima séptima de referido contrato; contestada la demanda á fojas 2, se recibió á prueba por el máximo de ley; estando vencido el término y presentados los alegatos, ha llegado el caso de resolver; y considerando: que corresponde al dominio percibir los frutos de la cosa, y tal derecho ejerce el demandante, desde que adquirió la propiedad

de los referidos fundos "San Miguel" y "Gobernador"; que por tal motivo el demandado en su escrito de fojas 2 del expediente que inició con fecha 4 de octubre de 1906, sobre consignación y por ante el escribano don Eleodoro G. Gastañeta, consignó los arriendos correspondientes á los trimestres que debieron pagarse adelantados, conforme á lo estipulado en las cláusulas segunda y décima séptima del contrato cuya rescisión se demanda; que como se comprueba con ese expediente de consignación, se estaban adeudando las dos pensiones estipuladas, en la fecha en que se interpuso la demanda; que acreditada plenamente la causal en que se funda la rescisión, y estando á lo estipulado en el contrato, y á lo dispuesto en los artículos 1286 y 1603 del Código Civil, procede dicha demanda; que no extingue la acción la consignación hecha con posterioridad á la iniciación de la demanda, ni son atendibles las razones que se alegan respecto á que no se haya vencido el segundo trimestre, porque la consignación se hizo antes del 12 de octubre de 1906; porque en tal fecha ya serían tres los trimestres adeudados, conforme á lo convenido, que es de fuerza obligatoria y ley para los contratantes. Por tales motivos, administrando justicia á nombre de la Nación: Fallamos: declarando fundada la demanda, y, en consecuencia, declaramos rescindido el contrato de arriendo de los fundos "San Miguel" y "El Gobernador". Y por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando en primera instancia, así lo pronunciamos, mandamos y firmamos en Lima, á 16 de setiembre de 1907.

Ezequiel F. Muñoz. — Guillermo Correa y Veyán.

Ante mí.—Juan Ramírez.

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Lima, noviembre 19 de 1907.

Vistos; atendiendo á que don Federico Gallese por su recurso de foias 1 entabla demanda para que se declare la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado por don José Ottone con doña Filomena Ossa de Lama respecto de los fundos "San Miguel y "El Gobernador", que han pasado á ser de su propiedad, fundándose para ello en haberse cumplido la condición rescisoria estipulada en la cláusula 17ª de la escritura de 12 de julio de 1894, que consiste en la falta de pago de la merced conductiva durante dos trimestres consecutivos ó alternados; á que para que el deudor incurra en pena es necesario que sea constituido en mora; á que consta de la propia confesión de Gallese, corriente en el escrito de fojas 3 del expediente sobre consignación que se tiene á la vista, que no cobró los arrendamientos, así como consta de la escritura de locación que no se pactó que sin necesidad de requerimiento los entregase Ottone, por cuya razón no ha caído en mora, conforme á lo establecido por el artículo 1264 del Código Civil; á que á falta de estipulación en cuanto á la forma en que debe verificarse la entrega, debe estarse á la costumbre, atento lo dispuesto en la parte final del artículo 1277 y en los 1569 y 1623 del propio Código, la que consiste en que el abono tiene lugar á la presentación del recibo correspondiente por parte del locador; á que á mayor abundamiento, tiene aplicación por analogía al presente caso lo estatuido en el artículo 1405

del mencionado Código; y á que lejos de haber incurrido en mora, Ottone ha consignado los arrendamientos como se ve en los expedientes ofrecidos como prueba: revocaron la sentencia apelada de fojas 44 vuelta, su fecha 16 de setiembre próximo pasado: declararon sin lugar la citada demanda de fojas 1, interpuesta por don Federico Gallese; y los devolvieron.

Puente Arnao.—Villagarcía.—Elejalde.

Se publicó conforme á ley.

J. Granda.

DICTAMEN FISCAL

Excmo. Señor:

Don Federico Gallese dueño de los fundos "San Miguel" y "Gobernador" en el valle de la Magdalena, ha pedido se declare la rescisión del contrato de arrendamiento, que la anterior propietaria señora Ossa de Lama, otorgó á don José Ottone, por haber faltado éste á lo estipulado en la escritura, en la cláusula 17 ó sea al puntual pago de las pensiones, pues adeudaba dos trimestres, que es el término fijado en el contrato. Ottone ha contestado que no es fundada la demanda porque antes de vencerse el 2.º

trimestre, estaba consignado el dinero; porque Gallese, no había querido recibirlo, según lo acreditaba el expediente acompañado; que no había incurrido en mora desde que Gallese no había cobrado las pensiones, no obstante estar el conductor expedito para el pago, lo que hacía suponer el propósito de Gallese de no cobrar ni recibir los arrendamientos para tener motivo en que fundar su acción rescisoria. Los jueces acompañados doctores Correa y Veyán y Muñoz han expedido la sentencia de fojas 44 vuelta en la que declaran fundada la demanda y rescindido el contrato de locación de los expresados fundos; pero el Superior ha revocado esa sentencia por la de vista de fojas 69 en la que declara sin lugar la demanda. En concepto del Fiscal está arreglado á la ley el fallo de vista, porque el conductor no ha incurrido en mora desde que antes de vencerse los dos trimestres, ha consignado las pensiones sin dar lugar á apremios ni exigencias del locador, por cuya razón es de parecer que puede VE. declarar que no hay nulidad en dicha resolución de vista.

Salvo mejor acuerdo.

Lima, diciembre 18 de 1907.

GÁLVEZ.

RESOLUCIÓN SUPREMA

Lima, diciembre 30 de 1907.

Vistos: con lo expuesto por el señor Fiscal, y atendiendo á que está estipulado entre las partes, en la cláusula 17^a de la escritura, cuyo testimonio obra á fojas 7, que la falta de pago de la merced conductiva durante dos trimestres consecutivos, ó alternados, será justa causal de rescisión del contrato de arrendamiento; y á tenor de la cláusula 2^a del mismo contrato, la pensión debía abonarse por trimestres adelantados; á que á fojas 2 del expediente, sobre consignación, aparece que el conductor don José Ottonne consignó el importe de dos trimestres de la renta cuando estaba para vencerse el segundo trimestre adeudado y cuando ya había sido citado con la demanda de rescisión entablada por el locador; á que por consiguiente se ha realizado la condición resolutoria expresamente convenida como causa bastante de la terminación del arrendamiento y es de aplicación lo dispuesto en el artículo 1285 del Código Civil; á que el artículo 1405 de este Código, así como el 1903 del mismo, contienen reglas de excepción en favor de la venta de inmuebles y de la subsistencia del censo enfiteútico, los que por ser una derogación del principio de libre contratación establecido en los artículos 1256 y 1278 del propio Código, no pueden regir en casos diferentes. Por estas razones, y las de la sentencia de primera instancia de fojas 44 vuelta, su fecha 16 de setiembre del corriente año; declararon haber nulidad en el fallo de vista de fojas 69, su fecha

19 de noviembre último, que declara sin lugar la demanda de fojas 1, interpuesta por don Federico Gallese; reformándolo, confirmaron la expresada sentencia de primera instancia, por la que se resuelve que es fundada dicha demanda y en consecuencia declara rescindido el contrato de arriendo de los fundos "San Miguel" y "El Gobernador"; y los devolvieron.

Guzmán.—Ribeyro.—León.—Eguiguren.—Figueroa.

Se publicó conforme á ley.

César de Cárdenas.

Cuaderno N.º 795.—Año 1907.

Las excepciones declinatorias y dilatorias deben resolverse por su orden.

Juicio seguido por doña María T. Gálvez viuda de Osorio con don Pedro C. Osorio sobre nulidad de un testamento.—Procede de Cajamarca.

AUTO DE SEGUNDA INSTANCIA

Cajamarca, 12 de octubre de 1907.

Vistos: y atendiendo: á que habiendo intervenido doña María Trinidad Gálvez, por sí y en representación de su hijo menor, en el contrato