

Lesión en un contrato de arrendamiento.

Recurso de nulidad interpuesto por doña Blanca P. de Klatte en la causa que sigue con don Frank García, sobre rescisión de contrato. — Procede de Junín.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Doña Blanca P. viuda de Klatte, otorgó por escritura pública a don Frank García G. un contrato de locación y conducción del fundo "Santa Blanca", en 9 de octubre de 1931, y en 19 de diciembre del mismo año, presentó demanda de rescisión de dicho contrato, fundando dicha acción en la lesión, error y falta de garantía con que se ha celebrado dicho contrato, así como en los derechos que corresponden en el dominio del fundo, a sus dos menores hijos, y que no han sido tenidos en consideración al celebrar el contrato referido.

Tramitada esta acción y actuada la prueba, se pronunció el fallo de primera instancia de fs. 67 y su ampliatoria de fs. 71 vta. por los que se declara fundada la demanda y rescindido el contrato de locación, e infundada la reconvención interpuesta, así como las peticiones de que dicha sentencia hace mérito.

El fallo de vista ha revocado el de primera instancia, declarando infundada la demanda.

En concepto del suscrito, el fallo de vista es legal, por cuanto la lesión aducida como causa primordial de la rescisión, tratándose de las plantaciones agrícolas del fundo, aunque han sido acreditadas legalmente, de ellas no puede deducirse necesariamente las utilidades que se puedan obtener; y en relación a la propiedad de los menores hijos, es legal y correcta por cuanto se trata solamente de la administración de bienes en común, permitida por el ejercicio de la patria potestad.

Además, no habiéndose hecho efectivo el contrato de locación, no es lícito presumir su falta de cumplimiento, y aun en este caso, siempre queda al locador la seguridad de ejercitar las acciones judiciales correspondientes en resguardo de sus intereses.

No hay pues nulidad en el fallo de vista de fs. 86 y así debe declararse, salvo más ilustrada resolución.

Lima, julio 8 de 1936.

Gazzani.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, agosto 21 de 1936.

Vistos; con lo expuesto por el Ministerio Fiscal; y considerando: que son rescindibles por lesión, no só-

lo la venta y las particiones, sino, en general, todos los contratos commutativos, en virtud de los cuales no recibe alguno el equivalente de lo que dá, conforme a lo dispuesto en el art. 2285 del C. C.: que doña Blanca P. viuda de Klatte pactó con don Frank García Gutiérrez, por escritura pública de 9 de octubre de 1931, el arrendamiento de la hacienda "Santa Blanca", perteneciente en parte a sus menores hijos, por la pensión de 7,200 soles al año y el término de siete años: que antes de que la locación comenzara a surtir sus efectos, ha interpuesto la locadora la acción rescisoria, apoyándola en diversos motivos y, entre ellos en el perjuicio que le irrogaría a ella y a sus hijos, por la insignificancia de la renta: que el fundo se encuentra capitalizado, y consta, según la inspección ocular de fs. 34, de 100 hectáreas de café, ocho de caña, 14 de pastos y 3 de yuca y maíz, 1,000 árboles frutales, bosques de cedro y nogal, y cuenta con una planta hidroeléctrica para suministro de luz y fuerza motriz y maquinaria para beneficio de la caña: que del examen de libros verificado por el juez que practicó esa diligencia; aparece que en el año anterior a la inspección, produjo el expendio de aguardiente de la hacienda, la suma de 29,414 soles 40 centavos, y el del café, 35,346 soles 54 centavos, o sea, en solo estos dos renglones, 64,760 soles 94 centavos, fuera del corte de maderas y de las demás fuentes de ingresos: que comparando este resultado, que debe suponerse ordinario o normal, con la exígua renta del arrendamiento concertado, la lesión para la locadora es enormísima: que aunque no son fundadas las demás razones en que se basa la acción, la indicada demuestra suficientemente su legali-

dad, aún prescindiendo de la consideración que merece el interés de los menores: declararon HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fs. 85 vta., su fecha 21 de marzo de 1935, en la parte materia del recurso; y reformándola, confirmaron la de primera instancia de fs. 67, su fecha 21 de julio del año anterior, que declara fundada la demanda rescisoria interpuesta a fs. 4 por el apoderado de doña Blanca P. vda. de Klatte, sin costas; y los devolvieron.

**Barreto. — Quiroga. — Campos. — Arenas. ,
Cárdenas.**

Se publicó conforme a ley.

M. Arnillas O. de V., Secretario.

No. 441.—Año 1935.
