

**La consignación hecha sin sujeción al artículo 2232
del Código Civil no impide el desahucio.**

*Juicio seguido por el Monasterio del Prado con don
Santiago Poppe, sobre desahucio.—De Lima.*

AUTO DE PRIMERA INSTANCIA

Lima, 1º de junio de 1908.

Vista el acta que corre á fojas 8 vuelta, y atendiendo: á que en la cláusula tercera de la escritura de arrendamiento que en testimonio corre á fojas 1 se ha estipulado que la falta de pago de dos plazos consecutivos daría lugar á la rescisión del contrato; que conforme á la cláusula segunda la merced conductiva debe pagarse mensualmente; que la alegación del locatario manifestando no deber por haber consignado lo adeudado, según acta ante juez de paz que exhibe, no puede tomarse en consideración, porque además de que adolece de las irregularidades que se puntualizan en el escrito que antecede, no se ha hecho en el modo y forma que prescribe el artículo 2232 del Código Civil; que sólo la consignación debidamente hecha con citación del acreedor produce para éste los efectos que la ley determina. Por estos motivos, y habiéndose además incurrido en las causas del inciso 5º. del

artículo 1602 del Código ya citado; se declara fundada la acción de desahucio de fojas 7, y notifíquese al locatario para que, dentro de tercero día, desocupe y entregue al locador el inmueble locado.

Muñoz.

Ante mí.—A. Domínguez.

AUTO DE VISTA

Lima, 11 de julio de 1908.

Autos y vistos; y considerando: que por los certificados de fojas 10 y 16, consta que ante el Juzgado de Paz del distrito tercero consignó don Santiago Poppe los arrendamientos del fundo “Las Palmas”, correspondientes a los meses vencidos respectivamente el 30 de marzo y el 30 de abril, en cuya omisión se funda la demanda de desahucio intentada contra aquél por el Síndico del Monasterio del Prado; que atenta su naturaleza esos documentos acreditan que la causal en que se apoya la acción no existía legalmente en la fecha en que la demanda se interpuso, por lo que no es aplicable en este caso lo dispuesto en el inciso 5º. del artículo 1602 del Código Civil; que la rescisión establecida como condición penal en la cláusula quinta de la escritura de fojas 1 no importa la nulidad del contrato, sino el derecho concedido al locador para

solicitarla con arreglo á ley; revocaron el auto de fojas 13, su fecha 1º. de junio último; declararon sin luyar la acción de desahucio; y los devolvieron, reintegrándose el papel.

Rúbricas de los señores: *Villagarcía, Pérez y Correa.*

Elías.

DICTAMEN FISCAL

Excmo. Señor:

Por escritura de noviembre de 1901 fojas 1, el Monasterio del Prado arrendó á don Santiago Poppe la chácara "Las Palmas" en el valle de Pachacamac, por el plazo de diez años y la merced conductiva de 480 soles al año, pagaderos en partes proporcionales á razón de 40 soles por mes. En la cláusula tercera se estipuló que la falta de pago durante dos plazos consecutivos dará lugar á la rescisión del contrato *ipso facto*. Habiendo Poppe dejado de abonar la renta correspondiente á los meses de marzo y abril, el Síndico del Monasterio entabló á fojas 7 en 20 de mayo, acción de desahucio. En el comparendo de fojas 8 vuelta el conductor presentó el certificado de fojas 10 de consignación ante juez de paz de los ochenta soles adeudados, hecha en 16 de mayo, y ofreció al demandante abonarle adelantada la renta correspondiente á un año. Por auto de fojas 13 el juez de ésta capital doctor Muñoz declaró fundada la acción; pero, revocado aquél por el de fojas 24 vuelta se ha interpuesto recurso de nulidad.

El Fiscal no puede aceptar los fundamentos del auto recurrido. La pretendida consignación que aparece del certificado de fojas 10 es completamente irregular, y por sí sola no produce el efecto que se la asigna en él. Un juez de paz ninguna ingerencia puede ni debe tener tocante á contratos de arrendamiento que constan de instrumento público (artículo 4º. de la ley de 18 de marzo de 1873). El pago que no se haga al acreedor ó á su apoderado no extingue la obligación: (artículo 2220 del Código Civil). El deudor no tiene derecho para consignar el pago de la deuda sino cuando el acreedor se resiste á recibirla (artículos 2231 y 2232 del Código Civil.) La consignación intentada por Poppe carece, pues, por su forma de la eficacia que se le atribuye, y hay motivo para tener como sospechosa esa consignación que pudo y debió hacerse ante juez de primera instancia. Otras son las razones que militan para declarar sin lugar la acción de desahucio.

La merced conductiva fué pactada en la cláusula segunda del contrato á razón de 480 soles al año. El pago de cuarenta en cada mes no es sino la forma de pago de esa renta; pero la merced conductiva misma corresponde á años y no á meses. Es muy discutible, pues, si el no pago estrictamente puntual de dos de esas fracciones de la renta puede dar lugar al desahucio, siendo así que el artículo 1602 señala como causa de rescisión la falta de pago de la renta de dos plazos. Esa ambigüedad de dicha cláusula, unida al hecho de la consignación, aunque irregular, y á las demás circunstancias que fluyen en los autos, predisponen á resolver el asunto favorablemente al conductor.

El contrato es por diez años, de los que van corridos casi siete, y solamente ahora parece el

conductor haberse atrasado en el pago de dos de las armadas mensuales pactadas.

Todo pago se hará en el domicilio del deudor cuando no se hubiera designado otro en el contrato (artículo 2229 del Código Civil) y no se ha acreditado que el Monasterio haya tenido empeño por cobrar á Poppe esas dos mensualidades; y por otra parte, según la cláusula 14 del contrato, en garantía del pago de los arrendamientos en la forma y condiciones estipuladas se constituyó fiador solidario y mancomunado, persona abonada y cumplida, que á la menor indicación de falta de formalidad en su fiado habría pagado la renta ú obligado á éste á satisfacerla, lo que revela nuevamente que ha habido cierta desentendencia en el cobro de la renta, la cual no es justo hacer pesar únicamente sobre el conductor, que ha manifestado su voluntad y disposición para abonar la merced conductiva, entregando la de los dos meses vencidos y ofreciendo á fojas 9 pagar adelantada la de un año y en el escrito presentado en este Tribunal toda la correspondiente al tiempo que falta al contrato.

En los contratos debe verse no sólo lo expresado en ellos, sino también lo que sea de equidad [artículo 1257 del Código Civil], y se faltaría á ésta despidiendo del fundo, por causa no bien comprobada y no del todo imputable á él, á un conductor que ha asumido las obligaciones que constan de las cláusulas 4^a á 10^a de la escritura y precisamente en la época en que le es dable aprovechar las labores y los gastos causados en los 7 primeros años del contrato.

Por las razones expuestas, el Fiscoles de sentir que no hay nulidad en el auto recurrido, en

cuanto revocando el de primera instancia, declara sin lugar la acción de desahucio, y así puede VE. resolver si las hallare fundadas.

Lima, 26 de setiembre de 1908.

LAVALLE.

RESOLUCIÓN SUPREMA

Lima, 6 de octubre de 1908.

Vistos: con lo expuesto por el señor Fiscal, y por los fundamentos del auto de primera instancia de fojas 13, su fecha primero de junio último, declararon haber nulidad en el de vista de fojas 24 vuelta, su fecha 11 de julio del presente año, por el que revocándose el auto primeramente citado, se declara sin lugar la acción de desahucio interpuesta á fojas 7 por el Síndico del Monasterio del Prado de esta capital; reformándolo, confirmaron el referido auto de primera instancia que declara fundada dicha acción y manda se notifique al locatario don Santiago Poppe para que dentro de tercero día, desocupe y entregue al locador el fundo "Las Palmas" y los devolvieron.

Guzmán. —Elmore. —Ribeyro. —Villarán. —Villanueva.

Se publicó conforme á ley

César de Cardenas.