

do Torero, lo revocaron en la parte que fija la pensión alimenticia que éste debe entregar á aquella, en la suma de 40 soles mensuales, la que fijaron en 20 soles; y los devolvieron.

*Guzmán. — Elmore. — Villarán — León. — Almenara.*

Se publicó conforme á ley.

*César de Cárdenas.*

Cuaderno N.º. 780—Año 1908.

---

**En el contrato de locación-conducción por tiempo indeterminado, no procede la acción de desahucio cuando, después del aviso de despedida, no ha vencido el plazo de ley.**

---

*Recurso de nulidad de don Gabriel Larrañaga en el juicio de desahucio interpuesto por el doctor don Julio Loredo. — Procede de la Corte de Lima.*

Excmo. Señor:

En su calidad de propietario de unos potreros y el monte de un fundo, locados por tiempo indeterminado á don Gabriel Larrañaga, el doctor don Julio R. Loredo manifestó en su instancia de fojas 5 que ponía término al contrato en caso de que el conductor no conviniera en pagarle al trimestre, desde la fecha del mencionado escrito, la anualidad de £ 480—en vez de 240—por los potreros, y de £ 120—en vez de 48—por

el monte; y con tal propósito, entablaba acción de desahucio, conforme á la ley del 18 de octubre de 1902.

El Juez defirió de plano al pedimento, ordenando el comparendo que prescribe la dicha ley.

Y actuada la diligencia—en la cual reclamó Larrañaga el tiempo rural para sacar sus sembríos á la par que el abono denegado por el doctor Loredó del importe de las raíces—declaró en el auto cuya confirmatoria es materia del recurso ante VÉ., que no era atendible lo expuesto acerca del referido pago; y concedió para la desocupación, fundándose en el artículo 1555 del Código Civil, el plazo de 6 meses que devengará el 17 de abril del año en curso.

Adolece aquel auto de un doble error.

Cuando el contrato de locación no tiene tiempo convenido por las partes, la ley precisa su período *mínimum*.

“Se entiende, estatuye en efecto, el artículo 1553 del Código Civil que el arrendamiento de una heredad es cuando menos por el tiempo que el arrendatario necesita para recoger la cosecha, si no se ha estipulado su duración”; y el 1554 agrega que, en los arrendamientos de haciendas de caña dulce cuya duración no se ha fijado, se supone que el término es de tres años”.

No es sino consecuencia de los anteriores el 1555 según cuyo tenor “cuando no se prefijó la duración del arrendamiento de una heredad, cualquiera de las partes que se decida á terminar el contrato, lo avisará á la otra con anticipación de 6 meses”.

La oportunidad del aviso no es pues la que al locador plazca para establecer la fecha inicial del semestre último del contrato.

Lejos de ser arbitraria, se encuentra subordinada á lo dispuesto en los transcritos artícu-

los 1553 y 1554, por lo cual sólo procede 6 meses antes de ese período *mínimum*; y al omitirse tal aviso "continúa por otro año el arrendamiento de la heredad" como lo previene el concordante artículo 1556 relativo á la tácita reconducción.

Mientras tanto, prescindiendo de esa conexión, que deja de relieve el espíritu de la ley, el Juez ha aplicado el artículo 1555, sin graduar su alcance, cual si existiera aislada, independientemente; incurriendo así en la infracción de su mandato y en la injusticia de reducir á seis meses el tiempo que según el 1553 ha de ser el que necesite el arrendatario para recoger su cosecha y según el artículo 1554 puede llegar hasta tres años.

Consiste el segundo error en haber dado á la acción los especiales trámites de la ley de 1902.

Como procedimiento para hacer práctica la expulsión, el desahucio se halla instituído en pró del propietario á fin de que lo invoque, armonizando sus derechos de dominio con los no menos acatables de quién en su nombre precariamente posee.

Tales son en la especie sub-júdice los que resultaren de la comprobación de las afirmaciones de Larrañaga acerca de los sembríos de alfalfa, gramalote y caña con conocimiento del dueño; y así mismo acerca de los pagos que aduce, exhibiendo recibos—no tachados por el doctor Loredo—á fin de acreditar que las pensiones conductoras están cubiertas hasta una época posterior al 17 de abril señalado para la desocupación.

La ley exclusivamente procesal de 1902 no deroga la ley sustantiva.

Es sólo *ampliatoria* de la del 18 de marzo de 1873 cuyo artículo 1.º, con explícita referencia

á las disposiciones del Código Civil, determina las únicas causales originarias del desahucio en forma de expulsión judicial.

En su solicitud, el doctor Loredo no alega falta de pago ni la existencia de alguna otra de esas causales; se limita simplemente á expresar que si no se allana el conductor al inmediato aumento de la renta, deja planteada la acción.

Al juez incumbe sustanciar —no como lo pretenda el actor,—sino conforme á las reglas que, según la índole de cada juicio, genéricamente, están indicadas.

Si pues examinada tal solicitud con criterio jurídico, sólo se reduce, en verdad, á un aviso subsidiario de despedida, es obvio que no era precedente el trámite de la ley de expulsión.

Es de observar que con arreglo al artículo 3 de la mencionada, el término para la desocupación es de uno á cuatro meses.

Al conceder el juez el de un semestre, haciendo una mala aplicación como está dicho, de la ley sustantiva, incurre en contradicción reconociendo de hecho aquella improcedencia.

El artículo 1 de la ley de marzo de 1873 estatuye que corresponde la acción de desahucio, entre otras causales al locador que “ha dado el aviso para la conclusión del arrendamiento indeterminado.”

Luego, es sólo después de fenecido el plazo de tal prevención que equitativamente dá fin al contrato, que cesa la situación correcta del conductor; por lo cual se extingue entonces el derecho de éste á continuar en el inmueble, y nace el del locador para hacer efectivo en forma rápida el desalojamiento.

Si el pacto entre el doctor Loredo y Larrañaga se encuentra en la estación del señalamiento del término final, es evidente que —por no ser

imputable al segundo la mora que justificaría la expulsión—la ley procesal de desahucio en la que se funda el auto confirmado, no es la propia de este litigio.

La desnaturalización del procedimiento es causa de nulidad, conforme al artículo 1649 inciso 8.º del Código de Enjuiciamientos Civil.

En cumplimiento del 1749 del mismo Código, puede VE. reponer la causa al estado en que se cometió el vicio anulativo.

El Fiscal concluye que hay nulidad en el auto de vista; por lo que, reformándolo, compete á VE., salvo mejor acuerdo, declarar la insubsistencia de todo lo actuado y mandar que el juez provea con arreglo á ley el aviso de despedida, dándolo por comunicado el día del comparendo ó sea el 7 de octubre último.

Lima, 16 de enero de 1909.

SEOANE.

---

*Lima, 4 de febrero de 1909.*

Vistos: de conformidad con el dictamen del señor Fiscal, cuyos fundamentos se reproducen; declararon nulo é insubsistente el auto de vista de fojas 14 vuelta, su fecha 17 de noviembre último, así como todo lo actuado en la presente causa; mandaron que el juez provea con arreglo

á la ley el aviso de despedida solicitado á fojas 5 por el doctor don Julio R. Loredó; y los devolvieron.

*Espinosa.—Villarán.—León.—Villanueva.—Almenara.*

Se publicó conforme á ley, siendo el voto del señor Villarán por la no nulidad; de que certifico.

*César de Cárdenas.*

Cuaderno N.º. 878.—Año 1908.

---

**En los juicios de imprenta, mientras no esté resuelta la controversia que originare el descubrimiento de la persona responsable, el procedimiento no debe continuar. En ellos, tiene personería el apoderado del acusado aún cuando no se haya podido dar cumplimiento al trámite de la detención.**

---

*Recurso de nulidad interpuesto por don Eduardo Forga en el juicio de imprenta iniciado por el Agente Fiscal. Procede de Arequipa.*

Excmo. Señor:

Denunciado por el Agente Fiscal de Arequipa doctor Ballón el folleto titulado "Algunas observaciones al discurso-programa leído por el doctor José Pardo", que en su concepto ataca la religión, declaró el jurado que había lugar á formación de causa.

Reputando responsable á don Eduardo Forga, el Juez del Crimen ordenó su detención; no