

No se puede rescindir el contrato de arrendamiento por falta de pago si no se ha requerido al arrendatario para que lo verifique.

Excmo. señor:

El Fiscal dice: que en tocante á la aplicación de penas ya sean corporales, pecuniarias ó de mera conveniencia del individuo, es necesario proceder con mucha discreción y con alguna equidad tambien, con tal de que no choque directamente con la justicia. Las pruebas deben ser siempre bastante claras, y esto es lo que no encuentra el Fiscal en el presente asunto. Avescindado en Chorrillos don Francisco Zepeda y doña Antonia Vazques en esta capital, nada tiene de extraño que sin defecto del primero, hayan sufrido algun retardo las mesadas con que ha debido contribuir por el arrendamiento de la finca de la segunda, ni hay mérito suficiente para condenarlo á perder las mejoras que solo debe dejar cuando se venza la escritura. La verdad es que la Vasquez no ha probado como debiera haber hecho la cobranza y que el arrendatario se hubiese negado al pago, antes si se vé que este anduvo muy afanado por pagar las tres mesadas que habían corrido y que ya no quiso recibirlas la locadora; las consignó al fin y está corriente en sus pagos. Ultimamente, este ministerio reputa justa y muy fundada la sentencia de primera instancia; y demasiado severa la de segunda.

Por tanto, opina porque se declare la nulidad; y que reformándose la de vista se confirme aquella ó como V.E. lo considere más de justicia.

Lima, agosto 27 de 1873.

ALZAMORA.

FALLO

Lima, 2 de octubre de 1873.

Vistos; de conformidad con lo expuesto por el señor fiscal, y—*considerando*:—Que la rescisión del contrato de arrendamiento de una finca, solicitada por doña Antonia Vásquez de Santiago se funda en la falta de pago de la pensión conductiva por tres meses conforme á la cláusula quinta de la escritura que en testimonio se ha presentado; que por parte del conductor don Francisco Zepeda Aviles se ha comprobado que tres días antes del vencimiento de dicho término vino de Chorrillos expresamente á cubrir su deuda, y que no pudo verificarlo porque no se le recibió en la casa de la propietaria, apesar de sus repetidos llamamientos; que después se valió de distintas personas para que se le admitiese el pago y que por reiterada resistencia de la acreedora hizo por último consignación judicial de la cantidad adeudada; que además se ha excepcionado con la intencional omisión de la locado-

ra en mandar á cobrarle mensualmente, para aprovecharse de la confianza que pudiera darle esta voluntaria espera, y demandar como lo ha hecho, la rescisión del arrendamiento: que la falta de pago, para que tenga efecto la cláusula resolutoria, debe entenderse previo requerimiento, tanto por ser la costumbre de esta capital que los locadores manden á cobrar los arrendamientos, como por ser ese requisito indispensable para que se declarase que ha incurrido en demora el deudor, conforme á los artículos mil doscientos sesenta y siete y mildoscientos sesenta y cuatro del Código Civil: que á mayor abundamiento, el arrendatario ha probado haber hecho en la finca considerables mejoras, para que queden en beneficio de la propietaria, al término de la escritura, y no sería justo que las perdiese desde ahora, como sucedería si se declarase rescindido el contrato de arrendamiento por su culpa, no obstante los hechos referidos, que legalmente le excusan, y contra el principio jurídico de que en los contratos no sólo debe atenderse á lo que en ellos se expresa, sino también á lo que sea de equidad según su naturaleza, como se establece en el artículo mil doscientos cincuenta y siete del precitado Código; declararon nula la sentencia de vista de fojas ciento setenta y una vuelta su fecha diez y siete de julio último, y reformándola confirmaron la de primera instancia de fojas ciento cincuenta y ocho, por la que se dá por infundada la demanda de rescisión del contrato de arrendamiento de una finca, interpuesta por la locadora y de la cual se absuelve al arrendatario don Francisco Zepeda de Avilés; y los devolvieron.

Muñoz.—G. Sánchez.—Cossio.—Alvarez.—Ribeyro.—Viduarre.—Oviedo.

Se publicó conforme á la ley, habiendo sido el voto de los señores Alvarez y Ribeyro por la nulidad de que certifico.

Manuel L. Castellanos.

Concurriendo en el Intestado de la ascendiente varios herederos con distintos títulos puede darse posesión de los bienes bajo de inventario á los que lo solicitan, sin perjuicio de tercero.

Excmo. señor:

El Fiscal dice: que en la sentencia de primera instancia de fojas 66, después de analizar lo relativo á la descendencia de la interesada doña María Collazos y lo que ocurre acerca de los derechos de cada uno de esos descendientes, se establece que los herederos legítimos son los nietos de aquella, nombrados don Miguel y doña Josefa Mejía y se manda que se entreguen á estos los bienes bajo de inventario y sin perjuicio de tercero que mejor derecho tenga, con lo demás que allí se expresa. Por la sentencia de vista, se confirma la referida de primera instancia, sólo en la parte que declara que doña María Collazos falleció intestada y que han debido suce-