

Pactados juntamente y con igual plazo el arrendamiento de un fundo y la promesa de venta del mismo, no está expedita la acción de desahucio fundada en el vencimiento del término de la locación, mientras esté pendiente el juicio iniciado sobre cumplimiento de la promesa.

---

*Recurso de nulidad interpuesto por don Esteban B. Marroux en la causa que sigue con don Agustín Escudero sobre desahucio.*

Excmo. Señor:

La demanda de desahucio interpuesta por don Agustín Escudero, á fojas 9, se funda en que el término de la locación se ha vencido sin que el conductor ni su hijo y heredero, después de su fallecimiento, hayan obtenido la venta del fundo.

La escritura de fojas 1, celebrada entre el señor Escudero, y don Bernardo Marroux, en 1.º de diciembre de 1879, ante el escribano don Juan Berninzon, contiene dos contratos íntimamente conexos por voluntad de las partes: el de arrendamiento, por tres años del fundo de «Vicentelo»; y el de promesa de venta, por el mismo precio en que el señor Escudero lo adquirió de don Remijio Alvarez.

Sobre esta segunda cuestión, se sigue juicio por don Esteban Bernardo Marroux, hijo, desde 17 de junio de 1880, en el que se han declarado sin lugar las excepciones propuestas por el demandado, co-

mo consta de los autos agregados *ad effectum videndi*.

Si la acción de desahucio se fundara en la falta de pago, nada tendría que decir este ministerio; pero la razón en que se apoya la demanda es inexacta, pues se da como causa lo que depende en cierto modo, de su voluntad; por haber creado dificultades para la realización de la venta.

Según el artículo 1257 del Código Civil, «los contratos son obligatorios no sólo en cuanto se haya expresado en ellos, sino también en lo que sea de equidad ó de ley según su naturaleza». Tratándose de un fundo rústico, en que existen fuertes capitales que no pueden colocarse con facilidad en otro fundo, la acción de desahucio en el presente caso, depende del éxito del juicio sobre el cumplimiento de la promesa de venta.

El auto de vista infringe aquella disposición y se halla incurso en el artículo 1647 del Código de Enjuiciamientos. Por tanto el Fiscal opina; que hay nulidad en el citado auto de fojas 56, fecha 20 de agosto, por el que confirmando el apelado de fojas 49 vuelta, fecha 16 de julio último, declara fundada la acción de desahucio deducida por don Agustín Escudero. Reformándolo puede V. E. revocar el de primera instancia y declarar que por ahora no está expedita dicha acción.

Lima, 7 de octubre de 1884.

PAREDES.

---

*Lima, 15 de octubre de 1884.*

Vistos: de conformidad con lo expuesto por el señor Fiscal y por los fundamentos de su dictamen, que se reproducen, declararon haber nulidad en el auto de vista, de fojas 56, su fecha 20 de agosto último, confirmatorio del apelado de fojas 49 vuelta, por el cual se declara fundada la acción de desahucio deducida por don Agustín Escudero; reformando aquel y revocando éste, declararon que por ahora no está expedita dicha acción; y los devolvieron.

*Muñoz. — Oviedo. — Calderón. — Mariategui. — Chacaltana.*

Se publicó conforme á ley, de que certifico.

*Claudio Osambela.*

Procede de Lima. — Cuaderno Núm. 445.

---