

1

El derecho de llave sólo concede el uso y goce de la tienda gravada mientras no se redime (1).

Causa seguida por D. Juan Paganini con el Monasterio de la Concepción sobre derecho de llave.—Procede de Lima

SENTENCIA DE VISTA

Lima, 5 de setiembre de 1886.

Vistos; considerando: que el pacto relativo al llamado *derecho de llave, armazón y trastos muertos*, sancionado antiguamente por la costumbre, se estipulaba como cláusula de los contratos de arrendamiento de localidades destinadas al comercio: que la circunstancia de tener ese pacto el carácter de secundario, respecto de otro en el cual se acordaban expresamente todas las condiciones propias del contrato de locación—conducción y sin emplearse siquiera la frase “a manera de censo” tan usada en esa época, aun en los contratos de mutuo, manifiesta que no estaba en la intención del propietario transferir dominio alguno, ni en la del inquilino adquirirlo: que, en tal inteligencia, se ha reconocido en todos los casos de esta especie que se han juzgado, que el conductor sólo adquiriría por ese pacto, el derecho de continuar con la llave o con la pose-

(1) Esta ejecutoria y la que le sigue se omitieron consignar en el Tomo IV, al cual corresponden.

sión del arrendamiento, aun después de vencido el plazo determinado del alquiler, mientras el locador no redimiese su propiedad del gravamen, pagando el juanillo o adehala y lo demás a que se obligó: que el referido derecho, cuyo efecto civil queda determinado, es el que tiene Paganini en la tienda en cuestión, según resulta de la escritura pública de fojas 61, en la cual, así como en su referente de fojas 1, se reconoce que la propiedad pertenece al Monasterio de la Concepción. Por estos fundamentos y los pertinentes de la sentencia de fojas 97, su fecha 28 de abril último: confirmaron ésta, según la cual el Monasterio tiene el dominio de la tienda en cuestión, y don Juan Paganini es arrendatario, con el derecho a que se refieren los considerandos de este fallo y con la obligación de pagar cada mes la merced conductiva de doce pesos: confirmaron igualmente el auto de fojas 103 vuelta, su fecha 18 de mayo de este año; y los devolvieron, reintegrándose el valor del papel sellado.

Vélez—Quiroga—Varela.

DICTAMEN FISCAL

Excmo Señor:

Según la escritura de fojas 1 presentada por el demandante, el derecho de llave que compró doña Rosa Moreno a don Ignacio Cisneros en 1830, grava sobre la tienda en cuestión, cuya propiedad corresponde al Monasterio. Ese de-

recho de llave es el mismo que adquirió don Juan Paganini por la escritura de fojas 61, en la cual consta que pagó la suma de cuatro mil pesos en 1867 por el *derecho de llave, armazón y trastos muertos*, con la obligación de abonar al Monasterio la pensión mensual de doce pesos. A mérito de esta adquisición, Paganini ha ejercitado el derecho de arrendar la tienda, pagando todas las pensiones que la gravan, y puede continuar ejercitándolo mientras no se redima el derecho de llave que le sirve de fundamento.

Dedúcese de aquí que, respecto de la tienda objeto de la litis, existen diversos derechos, que no pueden ni deben confundirse: 1.º el de propiedad del Convento, restringido por el derecho de llave; 2.º el derecho de cobrar la pensión de doce pesos al mes, que es inherente al dominio restringido; 3.º el de recuperar el dominio absoluto por la redención; 4.º el de arrendar la tienda y sacar de ella todo el producto posible pagando sus pensiones; y 5.º el de percibir el importe de la redención. Estos dos últimos corresponden al poseedor del derecho de llave, y los otros al dueño de la propiedad.

En armonía con estos principios, la Ilustrísima Corte Superior ha declarado, confirmando casi completamente la sentencia apelada, que el Monasterio es el dueño de la tienda, con derecho sólo a la pensión de doce pesos, mientras no se redima el derecho de llave; que don Juan Paganini tiene la facultad de arrendarla, y de sacar de ella el producto posible, con la sola obligación de pagar al Convento la referida pensión. En consecuencia, el que suscribe opina, salvo más ilustrado

acuerdo de V. E., porque se declare que no hay nulidad en el fallo confirmado.

Lima, 3 de noviembre de 1886.

Solar.

RESOLUCIÓN SUPREMA

Lima, 4 de febrero de 1887.

Vistos; de conformidad con lo dictaminado por el Ministerio Fiscal; declararon no haber nulidad en la sentencia de vista de fojas 115, su fecha 6 de setiembre del año anterior, que confirma la de primera instancia de fojas 97 y declara que el Monasterio de la Concepción tiene el dominio de la tienda materia del litigio, que don Juan Paganini es arrendatario con el derecho a que se refieren los considerandos de dicho fallo de vista y con la obligación de pagar cada mes la merced conductiva de doce pesos, con lo demás que contiene y con costas; y los devolvieron.

Muñoz — Arenas — Sánchez — Chacaltana — Alvarez — Mariátegui — Guzmán.

Se publicó conforme a ley, siendo el voto de los señores Chacaltana y Alvarez porque hay nulidad y que debe declararse a Paganini propietario de la tienda en cuestión, con la obligación de pagar al Monasterio de la Concepción

doce pesos mensuales como pensión censítica; de que certifico.

Juan E. Lama.

Cuaderno No. 346—Año 1886.

2

No hay acción de retracto por la venta del derecho de llave.

Causa seguida por el Síndico del Monasterio de la Trinidad con don Santiago Chávez sobre retracto.—Procede de Lima.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Vistos; y considerando: Primero:—Que por escritura pública fechada en 31 de mayo de 1881, D^a Dolores Palomeque vendió a don Santiago Chávez, en dos mil soles moneda corriente, el derecho de llave, armazón y trastos muertos de una tienda denominada “Cajón”, sita en el Portal de Escribanos, obligándose el comprador a cumplir las condiciones a que estaba obligada la vendedora en la escritura que le entregó. Segundo:—Que en el término legal se presentó don Manuel Jesús Obín, como Síndico del Monasterio de la Trinidad, ante un juez de paz de esta capital, interponiendo acción de retracto y consignando el precio de la venta, lo cual se puso en conocimiento del comprador, como consta a fojas 2 de estos autos. Tercero:—Que reiterada la demanda por el recurso de fojas 4 ante el juez competente, y desechado el artículo de personería de-