

69

Es obra ejecutada de buena fé, la que se hace en virtud de un contrato, aunque éste sea nulo.

Recurso de nulidad interpuesto por don Juan Albertis, en la causa que sigue con la Honorable Junta Departamental sobre rescisión de un contrato—Procede de Lima.

DICTAMEN FISCAL

Excmo. Señor:

La Honorable Junta Departamental de Lima, a la que corresponden los bienes del Supreso de San Felipe Neri, se presentó en el año de 1887, demandando la nulidad de los contratos de arrendamiento en virtud de los cuales posee don Juan Albertis, unas tiendas en la calle de Breña, contratos que fueron celebrados por la comisión administradora de las rentas de ese Supreso, el 1º en diciembre de 1879, por el término de 10 años. y el 2º en mayo de 1882 (por documento privado que se elevó a escritura pública en Noviembre de 1883), prorrogando el anterior por otros 10 años, que comenzarían a correr al vencimiento del primitivo, esto es, de 1889 a 1899.

Se han llenado todos los trámites que corresponden a una causa de puro derecho; la parte demandante y el Ministerio Fiscal que ha apo-

yado la acción, han aducido razones que el adjunto cree suficientes para declarar la nulidad de esos contratos, debiendo solo hacer notar dos circunstancias: una es, que el 2º contrato otorgado por la comisión administradora de San Felipe Neri, importaba propiamente un arrendamiento de 20 años, desde que se hizo, no rescindiendo el que estaba corriendo en 81, sino para que comenzara cuando el otro hubiera terminado, y bajo ese aspecto no podrá de ningún modo sostenerse la legalidad de la prórroga. La segunda circunstancia es, que vencido como está hoy el arrendamiento de 1879, los efectos de las resoluciones judiciales no alcanzarán ya sino al contrato de prórroga, cuya nulidad es incuestionable, habiendo logrado de ese modo don Juan Albertis, aprovechar de esa finca en todos los años transcurridos, por la mínima suma de S. 5.94 mensuales, según lo manifiesta el escrito de consignación de fojas 58.

En la sentencia de primera instancia de fojas 77 vuelta y en la confirmatoria que corre a fojas 112 vuelta, se han declarado sin valor ni efecto los contratos de que se trata, resolviéndose también, en el sentido que aconsejaba la justicia, los demás puntos propuestos por Albertis.

No marcándose ley alguna infringida, ni derecho de la parte que haya sido desconocido, el Adjunto opina que V. E. puede declarar no haber nulidad, salvo mejor parecer.

Lima, 23 de noviembre de 1891.

ARÁMBURU.

RESOLUCIÓN SUPREMA

Lima, 9 de setiembre de 1892.

Vistos; de conformidad en parte con lo dictaminado por el señor Fiscal; y considerando, además: que cuanto al pago de la obra hecha por don Juan Albertis en la finca arrendada, no es aplicable el artículo 507 del Código Civil, porque esa obra se hizo de buena fé y en virtud de lo pactado en la cláusula segunda del contrato de locación, otorgado en la escritura pública de 20 de noviembre de 1883: que declarándose la nulidad de esta escritura, desaparece el derecho conferido por la cláusula quinta al dueño del inmueble para hacer suya la obra, y por lo mismo es justo reconocer la obligación que tiene dicho dueño de pagar el valor de la construcción hecha en la finca: que en cuanto a la suma anticipada por Albertis, en calidad de merced conductiva correspondiente al expresado contrato de arrendamiento, ella debe ser pagada por la Honorable Junta Departamental de Lima, sucesora de la Junta Administradora de los bienes del Convento Supreso de San Felipe Neri, y no por el Tesorero de dicha Junta, quien recibió esa anticipación representando a ésta, y para ella: declararon no haber nulidad en la sentencia de vista de fojas 112 vuelta, su fecha noviembre 6 de 1890, confirmatoria de la de primera instancia de fojas 77 vuelta, su fecha 13 de agosto de 1888, en la parte que declara nulos los contratos de arrendamiento otorgados el 16 de diciembre 1879 y el 20 de noviembre de 1883, según las escrituras que en testimonio corren a

fojas 23 y 26: declararon haber nulidad en la misma sentencia de vista, confirmatoria del auto de fojas 100 vuelta, su fecha junio 7 de 1890, en cuanto declara sin lugar el pago de la obra hecha en el inmueble, y de la suma anticipada por merced conductiva: reformando la primera, y revocando el segundo, declararon que la Honorable Junta Departamental de Lima debe, a su elección, abonar al demandado, o el valor actual de la obra hecha, según la segunda de las escrituras referidas, o el valor de los materiales y jornales; y, además; la suma de 960 soles billetes, que fueron anticipados por arrendamientos, conforme al tipo que éstos tenían en la fecha de la entrega: mandaron se reintegre el doble del valor del papel sellado; y los devolvieron.

Sánchez — Vélez — Corzo — Elmore — Lama.

Se publicó conforme a ley; de que certifico.

LUIS DELUCCHI.

Cuaderno N° 916—Año de 1890.
