

La fecha del aviso extrajudicial para que no se convierta en forzosos los años voluntarios de un arrendamiento, debe constar de modo fehaciente.

*Recurso de nulidad interpuesto por don Angel Campodónico, en la causa que sigue con doña Gertrudis Verdugo de Heyne, sobre aviso de despedida.
— Procede de Lima.*

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Usando, doña Gertrudis Verdugo V. de Heyne, del medio legal expedito para hacer saber auténticamente a su inquilino, doctor don Angel Campodónico, su decidida voluntad de poner término al contrato de arrendamiento escriturario, celebrado con el expresado doctor, relativo a la finca de propiedad de la primera, compuesta del principal bajo y anexos, sita en la calle de Gremios N° 456, de esta Capital, contrato constituido por cinco años forzosos e igual período de voluntarios; dió el aviso correspondiente, que si bien se había extraviado la constancia del duplicado que en casos análogos se acostumbra, lo cual ocurriera al tiempo de formular su demanda de fs. 4, posteriormente lo encontró, según lo acreditan las cartas notariales acompañadas, respectivamente, a fs. 30 y fs. 33. Pues bien; es el caso que la propietaria optase por interponer su acción para conseguir que el inquilino desocupe y entre-

que el predio arrendado, demandándolo de acuerdo con los términos del artículo 961 del C. de P. Civiles, siendo por esto que se observaron los trámites que en el siguiente se estatuye.

Es sin duda por la falta de presentación de los duplicados de las referidas cartas notariales, que el juez de la causa expide sentencia, contraria a la demanda; pero como sustanciándose la segunda instancia, y ejercitando perfecto derecho para ello, la actora exhibe las que se han citado ya, a fs. 30 y fs. 33; en mérito de cuyos documentos ya no cabía vacilar acerca de la realidad del hecho de haber cumplido la señora Viuda de Heyne con la formalidad prescrita en el artículo 1561 del C. C., para impedir que los años voluntarios estipulados en el contrato de locación conducción, se convirtieran en forzosos, desde que existe la comprobación fehaciente de haberse hecho saber al inquilino antes de los seis meses últimos del período de los años voluntarios, que la propietaria decidía poner término definitivo al contrato, sin que pudiese aprovechar de él, dicho locatario, de los años, que sin haberse llenado aquella formalidad, habría tenido que continuar su duración; por lo que la sentencia revocatoria dictada en segunda instancia y que el actual recurso motiva, está ajustada a derecho.

Por tanto, no hay nulidad en el fallo revocatorio de fs. 36, que estima fundada la demanda de fs. 4 y, en consecuencia, que el demandado está obligado a desocupar el inmueble, materia de esta acción, en el término que ahí se le prefija. No habiendo para qué ocuparse de lo demás que el fallo comprende, toda vez que

la actora no interpone reclamo de aquella parte, ni tampoco se adhiere al presente recurso de nulidad. Opinando el Fiscal que así puede declararlo la Suprema Corte; salvo mejor parecer.

Lima, 6 de noviembre de 1926.

GADEA.

RESOLUCIÓN SUPREMA

Lima, 18 de noviembre de 1926.

Vistos; con lo expuesto por el señor Fiscal; y considerando: que con arreglo al contrato escriturario de fs. 1, el plazo del arrendamiento ha sido de cinco años forzosos para ambas partes, que principió a correr desde el primero de diciembre de 1920, y cinco años, voluntarios también, para los dos contratantes: que el artículo 1560 del C. Civil prescribe que en tal caso los años voluntarios se convierten en obligatorios, si el contratante a quien se concedió el derecho de hacerlos valer, no avisa al otro que finalizará el contrato cuando se acaben los años forzosos; y el 1561 dispone que este aviso debe darse seis meses antes de concluirse los años forzosos: que expirando éstos el primero de diciembre de 1925, el aviso a que la ley se refiere debió darse no después del 1º de junio de dicho año: que no consta la fecha en que el aviso extrajudicial de fs. 30,

presentado en segunda instancia y datado el primero de junio de 1925, fuese comunicado al conductor, porque sólo contiene legalización por notario de la firma de la locadora, pero no diligencia de entrega al interesado, de un duplicado de la carta: que el otro aviso extrajudicial que se ha presentado con posterioridad a fs. 33, no fué entregado al arrendatario sino en 10 de junio, como lo acredita la diligencia notarial, que es la misma fecha de la carta, o sea cuando los años voluntarios se habían convertido ya en obligatorios, por el solo transcurso del tiempo; y que la demanda de fs. 4 se halla en peor condición porque se interpuso con notoria extemporaneidad, en el mes de julio: declararon haber nulidad en el fallo de vista de fs. 36, su fecha 7 de agosto último, reformándolo, confirmaron el apelado de fs. 18, su fecha 3 de setiembre del año anterior, que declara sin lugar el aviso de despedida formulado por doña Gertrudis Verdugo V. de Heyne, sin costas; y los devolvieron.

*Barreto. — Barrós. — Huamán de los Heros. —
Elias. — Burga Larrea.*

Se publicó conforme a ley.

Agustín M. Escudero.

Cuaderno N° 736. — Año 1926.
