

**El arrendamiento se perfecciona por la voluntad de las partes, expresada y hecha conocer, por el cumplimiento de cada una de las cláusulas que se pactaron.**

*Recurso de nulidad interpuesto por don Mariano Aguilar, en la causa que sigue con doña Gabina de Ramos, sobre aviso de despedida.*

*Procede de Arequipa.*

### DICTAMEN FISCAL

Señor:

Doña Gavina Vilca viuda de Ramos, representada con poder suficiente por su hijo don Esteban Ramos, entabló acción de aviso de despedida contra don Mariano Aguilar respecto de unos montes de leña denominados "Chilligua", que habían pertenecido a su finado esposo, y que por derecho sucesorio le correspondían junto con sus hijos, que son el apoderado, y los demás que nomina en el escrito de su propósito.— Funda su acción en que Aguilar es arrendatario por tiempo indeterminado, sosteniendo que el contrato privado de 19 de setiembre de 1941 (fojas siete del incidente de exhibición) carece de valor por no estar sustentado sino por la firma de dos de sus hijos, lo que dice—le quita toda fuerza.

Durante la secuela del juicio se ha comprobado por declaración de la propia demandante y por aceptación tácita de sus hijos, que Aguilar ha pagado la cantidad de 4,600.00 soles por arrendamientos adelantados de dos de los tres años en que se fijó la duración del contrato.

Por cuerda separada se ha seguido un juicio sobre incumplimiento del mismo contrato, el cual tiene sentencia de Primera Instancia que no está ejecutoriada porque hay apelación pendiente.

Considero que el fundamento de la demanda es inaceptable.—No se trata de un arrendamiento de duración indeterminada, sino de un contrato a plazo fijo, que aún cuando no ha sido firmado por todos los locadores, mantiene todo su vigor, desde que hace dos años que está en plena ejecución.—El contrato de arrendamiento es consensual, y es bien sabido que una cosa es el contrato y otra el documento que sirva para probarlo.—No se puede negar que ha habido mutuo acuerdo sobre las bases o condiciones del arrendamiento; — que Aguilar está en posesión como arrendatario de los montes de “Chilligua”; que la viuda de Ramos y sus hijos han recibido la renta, adelantada, en el tiempo y forma establecidos en el documento cuya nulidad se invocó para el aviso de despedida.—Por consiguiente, carece de razón el argumento de que los interesados pueden en cualquier momento desconocer, por falta de firmas, el valor y los efectos del contrato de 19 de setiembre de 1941, cuando lo han aprovechado en la parte que les convenía.—Si es cierto que Aguilar fué arrendatario del fundo desde la época en que vivía el causante de la señora Ramos y sus hijos, sin contrato escrito, también lo es que esa situación se novó, fallecido el esposo de la señora Ramos, interviniendo sus sucesores para establecer una nueva situación de derecho constituida por aquel contrato a que también se hace referencia en la demanda.—Esa nueva situación trajo como consecuencia distintas obligaciones y derechos para las partes, como son la variación del arrendamiento y el hecho importantísimo de ser la señora Ramos

y sus hijos quienes perciben la nueva renta en calidad de dueños por derecho sucesorio, que ya es derecho propio, en ejercicio del cual también celebraron el contrato que ahora tratan de desconocer, para cuya validez, por razón del tiempo transcurrido, no es necesaria la firma que debieron poner en su oportunidad, porque, como se ha dicho antes, el arrendamiento se perfecciona por la voluntad de las partes, expresada y hecha conocer, por el cumplimiento de cada una de las cláusulas que se pactaron.— Conviene hacer presente que Esteban Ramos que aparece interponiendo la demanda es uno de los firmantes del documento de fs. 7 y que los que no firmaron no niegan que pactaron verbalmente y que tomaron la parte que les ha correspondido en las anualidades adelantadas que Aguilar entregó en concepto de arrendamiento.

No es, pues, el caso de aviso de despedida: las relaciones entre locadores y locatarios tienen que regirse por el contrato de 19 de setiembre de 1941, que tiene toda fuerza por haber sido pactado libremente y ejecutado, vale decir cumplido, sin inconveniente alguno.

Las razones que preceden hacen que el suscrito opine que la acción interpuesta a fs. 3 del cuaderno principal en 26 de diciembre de 1942, es infundada y por consiguiente, que hay nulidad en el fallo de vista dictado en discordia a fs. 82 vuelta, confirmando la sentencia de fojas 67 vuelta; y que la Corte Suprema puede servirse declararlo así, reformar la primera y revocar la segunda, declarando sin lugar la tantas veces citada demanda de fs. 3.

Salvo mejor parecer.

Lima, 23 de marzo de 1945.

Calle.

**RESOLUCION SUPREMA**

Lima, 4 de abril de 1945.

Vistos; de conformidad con el dictamen del Señor Fiscal, cuyos fundamentos se reproduce: declararon HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fojas ochentidós vuelta, su fecha quince de noviembre de mil novecientos cuarenticuatro, que confirmando la de primera instancia de fojas sesentisiete vuelta, su fecha dóce de enero del mismo año, declara fundada la demanda de aviso de despedida interpuesta a fojas tres por don Esteban Ramos contra don Mariano Aguilar: reformando la primera y revocando la segunda, declararon sin lugar dicha demanda; y los devolvieron.

**Zavala Loaiza — Frisancho — Noriega  
Fuentes Aragón — Vásquez.**

Se publicó conforme a ley.

*José Merino Reyna, Secretario.*

Cuaderno No. 2483 de 1944.

---