

## EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EL PACTO SOBRE PAGO DE LA CONTRIBUCION PREDIAL POR EL ARRENDATARIO DEBE SER EXPRESO.

### DICTAMEN FISCAL

Señor:

No cabe sostenerse que la cláusula 12 del contrato de arrendamiento de fs. 1, cuya interpretación respecto al pago de la contribución predial es materia de la demanda de fs. 8 interpuesta por el dueño del inmueble don Pascual Castagnola contra la arrendataria de él Compañía Cinematográfica S. A. se hubiera redactado con la precisión, claridad y previsión requeridas en todo contrato, ya que si al nominar según se hizo en esa cláusula las pensiones de alumbrado, agua, serenazgo y baja policía como de pago de la arrendataria, se hubiera incluido también expresamente la de la contribución predial, no habría surgido este litigio que arranca del concepto contradictorio de demandante y demandada respecto a que si en la frase "y cualquiera otra contribución de orden fiscal o municipal", está o no incluida la indicada contribución predial.

Esa falta de precisión y claridad ha originado el presente juicio, para cuya solución debe tenerse en cuenta:

a) —a naturaleza propia de la contribución predial de que se trata y las disposiciones legales que rigen la materia sobre pago de ese impuesto y b) —el texto de la cláusula referida en conexión con lo dispuesto en el art. 1328 del Código C., para establecerse cuál fué la común intención de las partes, en cuanto al punto hoy controvertido.

En relación con el primer aspecto, establece el art. 49 de la ley 7904 de 26 de julio de 1934, que como regla general corresponde al propietario del predio el pago del impuesto, disposición reglamentada y aclarada por el art. 12 de la Resolución Suprema de 21 de enero de 1935 que establece que, sin embargo el pago de esa contribución podrá exigirse del conductor, cuando se demuestre que está estipulado así por contrato legal, o cuando no se encuentra en la localidad el propietario, en cuyo caso los conductores están autorizados para descontar de los arrendamientos que abonen a los dueños, las sumas pagadas por ese concepto.

Siendo esto así es evidente que en los contratos de arrendamiento, el pacto relativo al pago de la contribución predial por el arrendatario, debe ser necesariamente expreso y concreto, y no siendo por lo mismo bastante, para que así quede establecido en el caso de autos, los términos abstractos y genéricos que al respecto consigna, la cláusula 10<sup>a</sup> del contrato de fs. 1, de cuya interpretación se trata.

Por lo demás y refiriéndome al segundo punto que dejo enunciado en

el aparte b), relativamente a establecer cuál fué la común intención de las partes en cuanto al pago al impuesto predial, encuentro conexamente con la conclusión a que llego anteriormente, que el propósito de los contratantes no fué que esa contribución pesara sobre el arrendatario, tanto porque la cláusula referida no lo dice expresamente, como porque según el texto de ella las contribuciones a pagarse por el arrendatario son las que afectan el funcionamiento del cinema, lo que constituye actividad industrial sobre la que grava contribución de otra naturaleza extraña y distinta a la predial que afecta a la propiedad misma inmobiliaria y no al objeto a que ella se dedica.

Estoy pues en desacuerdo con la sentencia de vista recurrida de fs. 36 vta. confirmatoria de la de Primera Instancia de fs. 24 que declarando fundada la demanda de fs. 8 de don Pascual Castagnola dueño del local del cinema "Conde de Lemos" de esta ciudad contra su arrendataria Compañía Cinematográfica Lima S. A., establece que corresponde a ésta el pago de la contribución predial respectiva; por lo que opino que procede declararse su NULIDAD y reformándola y revocando la de Primera Instancia declarar sin lugar e infundada la demanda; sin costas.

Lima, 20 de mayo de 1950.

SOTELO.

### RESOLUCION SUPREMA

Lima, 25 de agosto de 1950.

Vistos; de conformidad con el dictamen del señor Fiscal, cuyos fundamentos se reproduce: declararon haber nulidad en la sentencia de vista de fojas treinta y seis vuelta, su fecha diez de enero del presente año, que confirmando la de primera instancia de fojas veinticuatro, su fecha diez de octubre del año último, declara fundada la demanda de fojas ocho, sobre interpretación de cláusula contractual, interpuesta por don Pascual Castagnola con la Compañía Cinematográfica Lima, Sociedad Anónima, y manda que el pago del impuesto predial que devengue el inmueble materia de la acción debe recaer en la Compañía demandada; reformando la primera y revocando la segunda: declararon que dicho pago corresponde al locador, don Pascual Castagnola; sin costas; y los devolvieron.—ZAVALA LOAIZA.—NORIEGA.—LAINEZ LOZADA.—COX.—EGUIGUREN.— Se publicó.— *Francisco Velasco Gallo.*—Secretario.

Cuaderno N° 255.— Año 1950.—Procede de Lima.