

Tratándose de fundos rústicos cuya desocupación se solicita, la controversia debe ventilarse dentro de las disposiciones que sobre arriendos de tierras contiene el C.C. y la ley 10841.

### DICTAMEN FISCAL

Señor:

La Compañía Agrícola Ganadera Elio S.A., interpone las demandas de aviso de despedida de fs. 1, 20, 32, 43, 63, 74, 85, 97, 109, 120, 131, 143, 155, 166 y 184 contra Shinkichi Miyanchi, y otros, para que éstos desocupen las parcelas de terreno que conducen en el fundo "Palao Alto" de propiedad de la actora.

Como fundamento de su acción, expresa que por resolución ministerial de 1º de Julio de 1954, se ha autorizado a la compañía para urbanizar un área total de 1'119,311 metros cuadrados, dentro del perímetro del indicado fundo, cuyas tierras están en actual posición de los demandados, quienes las dedican en su mayor parte al cultivo de flores, y en una cantidad insignificante al sembrío de hortalizas, los que se riegan con aguas negras o excluidas, constituyendo un verdadero peligro para la higiene pública.

Al contestar las demandas en las diligencias de comparendo, cuyas actas corren a fs. 7, 28, 38, 49, 60, 69, 80, 93, 104, vta., 117, 126, 138 v., 149 y 161, negaron y contradijeron las demandas, sosteniendo que ni el C. C. ni las leyes especiales de inquilinato, prevén situaciones como la expuesta en la demanda, como justificativas del aviso de despedida planteado, y por consiguiente, debe desestimarse la demanda.

Tramitada la causa con arreglo a su naturaleza, el Juez expide la sentencia de fs. 238, declarando fundadas las demandas acumuladas, y ordenando la desocupación en el plazo de

seis meses, contado a partir de la citación con la demanda. Apelado este pronunciamiento, es revocado por la Sala de Vacaciones de la Corte Superior de Lima, motivando el recurso de nulidad traído por la parte actora.

Considero que hay error en la sentencia de vista. Efectivamente, tal como se expone en el escrito de demanda, y lo prescribe el artículo XXIII del Título Preliminar del C. C., los jueces no pueden dejar de administrar justicia, por deficiencia de la ley, en tal caso deben aplicarse los principios de derecho. Tal principio es perfectamente aplicable al caso de autos, ya que la situación planteada no ha sido prevista en forma expresa por la ley, y en consecuencia, el Juzgador, considero debe aplicar los principios generales del derecho.

Analizando los antecedentes del caso, los fines que se persiguen, y los derechos que se encuentran en contraposición, se llegue a una conclusión favorable a las peticiones de la demanda. En efecto, está fuera de toda duda, y los demandados no han formulado objeción sobre el particular, que los terrenos cuya desocupación se solicita, están destinados a urbanización, es decir a incrementar el área habitable de la ciudad. A mayor abundamiento, obra en autos la resolución suprema de 2 de julio de 1954, corriente a fs. 199, que autoriza la urbanización de los terrenos en cuestión. Sentado lo que precede, vale decir, que existe no sólo el propósito del propietario, sino la obligación impuesta por el Estado, de ejecutar las obras de urbanización resta ahora establecer si tal situación justifica o no el aviso de despedida promovido.

Es de público conocimiento, que la ley 10895, y en general toda la legislación de emergencia que rige los contratos de locación-conducción, tiene como razón de ser y finalidad, tratar de resolver la grave crisis por la que atraviesa el problema de la vivienda, que ha determinado la intervención del Estado con el objeto de encontrar solución a tan delicado problema. Analizando el caso a la luz de los principios que rigen dichas leyes especiales, se concluye que no es posible sin desnaturalizar el sentido de las leyes en referencia, desestimar las acciones acumuladas, ya que la finalidad perseguida por

las leyes en referencia, y en especial la ley 10222, que autoriza el aviso de despedida, en casos de reconstrucción o insalubridad, es la de conseguir el incremento de la capacidad locativa, finalidad que se obtiene al máximo en el caso sub-litis, ya que se harán habitables, más de cien manzanas, con notorio beneficio para la Sociedad. Frente a esta notoria ventaja, no puede oponerse, sin caer en lo irrazonable el derecho de unos súbditos japoneses a continuar en posesión de los terrenos en litigio, para destinarlos a un cultivo tan desprovisto de utilidad pública, como es el de flores de ornato, tanto más si se tiene en cuenta, que dichos cultivos se riegan con aguas negras o excluídas, tal como aparece en las publicaciones de fojas 11 y 217, así como el informe del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social corriente a fojas 209 y el dictamen del Concejo Distrital que obra a fojas 207.

Por las consideraciones expuestas, y el mérito de las probanzas en autos, soy de opinión que procede declarar HABER NULIDAD en la sentencia de vista que revocando la apelada, declara sin lugar la acción promovida y reformándola, confirmar la de Primera Instancia que ampara la acción.

Lima, 20 de mayo de 1955.

FEBRES

### RESOLUCION SUPREMA

Lima, veintisiete de junio de mil novecientos cincuenta y cinco

Vistos; de conformidad con el dictamen del Señor Fiscal; por los fundamentos pertinentes de la sentencia de Primera Instancia; y considerando además: que habiendo invocado la demandante como fundamento de su acción el artículo vigésimo tercero del Título Preliminar del Código para que se apliquen los principios del derecho y de la ley diez mil doscientos veintidós por analogía al caso de autos los demandados sostienen que son inoperantes los fundamentos invocados

en las demandas, afirmando en cambio, que serían de aplicación las disposiciones sobre locación- conducción contenidas en el Código Civil y el convenio entre las partes; que tratándose de fundos rústicos, cuya desocupación se solicita, la controversia debe ventilarse dentro de las disposiciones que sobre el arriendo de tierras contienen el Código Civil y la ley diez mil ochocientos cuarentiuno; que según los artículos mil cuatrocientos noventaicinco y mil cuatrocientos noventa y seis de dicho Código, cuando no se ha fijado la duración del arrendamiento de una heredad, cualquiera de las partes puede ponerle término con aviso anticipado de seis meses y en caso de omitirse éste continúa el arrendamiento por otro año rural; que ninguno de los demandados ha presentado contrato escrito de arriendo y que de autos aparece que los convenios verbales celebrados fueron de plazo indeterminado y que ha transcurrido desde su celebración un período de más de seis años, por lo cual no los ampara, para conservar la ocupación de las tierras, el artículo veintiuno de la citada ley diez mil ochocientos cuarentiuno; y, que, habiéndose cumplido con dar el aviso a que se refiere el citado artículo mil cuatrocientos noventaicinco del Código Civil, los locadores tendrían derecho a continuar en posesión de las tierras hasta un año a partir de los primeros días de agosto de mil novecientos cincuenticuatro, en que fueron notificados con las demandas: declararon HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fojas doscientas sesentiséis, su fecha primero de abril del presente año que declara improcedentes las demandas acumuladas interpuestas por la Compañía Agrícola Ganadera Elío Sociedad Anónima contra don Shinkichi Miyanchi, don Manuel Matsmo, don Nagahama Kigo y otros; sobre aviso de despedida, reformándola: confirmaron la apelada de fojas doscientos treintiocho, su fecha diez de enero último que declara fundadas dichas acciones y, en consecuencia, que los demandados deben desocupar los inmuebles materia de la acción, debiendo entenderse que la desocupación tendrá lugar al finalizar el año rural en curso; y los devolvieron. SAYAN ALVAREZ.— LENGUA.— PONCE SOBREVILLA.— GAZATS.— Walter Ortiz Acha.— Secretario.

Considerando: que el fundamento legal que se invoca en la demanda para obtener la desocupación de las parcelas de terreno del fundo "Palao" que conducen los demandados es la ley diez mil doscientos veintidós, cuyas disposiciones, por su especial finalidad y su carácter restrictivo no son susceptibles de ser extendidas al caso subjudice; que el régimen especial de las leyes diez mil ochocientos cuarentiuno, diez mil ochocientos ochenticinco y once mil cuarentidós que limitan las causales de desahucio a los casos estrictamente señalados en ellos, no contemplan la situación del locador que necesita las tierras para urbanizarlas; que no habiéndose establecido la caducidad del plazo legal del arrendamiento resultan inaplicables las disposiciones del Código Civil respecto a la tácita reconducción y a las consiguientes acciones para dar término; y que, ante la existencia de preceptos claros y expresos de la ley, la aplicación del artículo vigésimo tercero del Título Preliminar del Código Civil, en la forma insinuada en la demanda, lejos de garantizar el ejercicio de un legítimo derecho, tiende a establecerlo, desnaturalizando así el régimen de emergencia que rige el contrato de locación-conducción y sus consecuencias: mi voto, con lo expuesto por el Señor Fiscal, es porque se declare **NO HABER NULIDAD** en la sentencia de vista que revocando la apelada declara infundada la acción interpuesta por la Compañía Agrícola Ganadera Elio Sociedad Anónima contra don Shinkichi Miyanchi y otros, sobre aviso de despedida.— **MAGUIÑA SUERO**.— Se publicó.— Walter Ortiz Acha. —Secretario.

Exp. 122/55.— Procede de Lima.