

Es fundada la demanda de desahucio por vencimiento del plazo del contrato cuando el local objeto de la litis está destinado al comercio.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

El Primer Juzgado en lo Civil de Lima, por sentencia de fs. 57, ha declarado fundada la demanda interpuesta por el Monasterio de Jesús María y José contra don Humberto Cino y la firma Cino Hermanos, sobre desahucio por vencimiento de contrato. Apelada dicha sentencia, el Tribunal Superior, por la de vista de fs. 105, la confirmó. Contra esta resolución se ha interpuesto recurso de nulidad.

De autos aparece que, por recurso de fs. 2, el Monasterio de Jesús María y José interpone demanda contra don Humberto Cino y la firma Cino Hermanos sobre desahucio, fundándola en el vencimiento del contrato que celebraron respecto del local comercial que ocupan los demandados en el jirón Carabaya N° 765, de esta Capital. En el acto de comparendo de fs. 22, la parte demandada negó y contradijo la acción, manifestando que el contrato que regía entre demandante y demandados, se había convertido en uno de plazo indeterminado y que conforme a la ley no podía pedirse el desahucio para que se haga la desocupación solicitada. Actuadas las pruebas ofrecidas por las partes y apreciando el mérito de ellas, se advierte que en efecto el Monasterio de Jesús María y José, pretende la desocupación de un local comercial, invocando como único fundamento el haber concluido un contrato de locación - conducción celebrado a plazo fijo, lo que no es legal, por cuanto conforme a las leyes de inquilinato vigentes todos los contratos a plazo determinado se entienden automáticamente prorrogados. Y, además, en el caso de autos se advierte que, según la cláusula 3a., de la escritura pública que en testimonio corre a fs. 27, el plazo fijado entre las partes con-

eluvó el 28 de Febrero de 1956 y la demanda de desahucio, apoyándose en el vencimiento del contrato, recién se inició el 5 de Febrero de 1958, esto es dos años después del vencimiento del plazo estipulado. Y, siendo esto así, conforme a la ley, a partir del 1º de Marzo de 1956, el contrato a plazo determinado se convirtió en uno de plazo indeterminado. De consiguiente, la acción que ha debido interponerse es la de aviso de despedida y no la de desahucio, como equivocadamente se ha planteado.

Conforme a la Ley 10885 y D. S. de 27 de Setiembre de 1949 las únicas causales para declarar fundadas las demandas de desahucio y de aviso de despedida son la falta de pago, necesidad de habitar el inmueble por tratarse de casa única o la necesidad de demoler el inmueble para reemplazarlo por otro de mayor número de habitaciones; causales que no han sido invocados por el actor en el presente caso.

En consecuencia, estando a lo expuesto y al mérito de la prueba reunida, este Ministerio es de opinión que debe declararse **HABER NULIDAD** en la sentencia de vista que confirmando la apelada declara fundada la demanda de fs. 2, y reformando la primera y revocando la segunda declarar sin lugar dicha demanda.

Lima, 8 de Abril de 1959.

VELARDE ALVAREZ

RESOLUCION SUPREMA

Lima, catorce de Mayo de mil novecientos cincuentinueve.

Vistos; con lo expuesto por el señor Fiscal; por los fundamentos de las sentencias inferiores: declararon **NO HABER NULIDAD** en la de vista de fojas ciento cinco, su fecha treintiuno de Diciembre de mil novecientos cincuentiocho, que confirmando la apelada de fojas cincuentisiete, su fecha diez de Noviembre del mismo año declara fundada la demanda de desahucio interpuesta a fojas dos por Monasterio de Jesús María y José y, en consecuencia que don Humberto Cino y otro desocupe el inmueble materia de la acción en el plazo de seis días, con lo demás que contiene; condenaron en las costas del recurso y en la multa de

seiscientos soles a la parte que lo interpuso; y los devolvieron. -- BUSTAMANTE CISNEROS.— ALVA.— CEBREROS.— GARCIA RADA.— Walter Ortiz Acha.—Secretario.

Mi voto: de conformidad con la conclusión del dictamen del señor Fiscal, y estando a lo dispuesto en la Ley diez mil setecientos dieciséis es porque se declare: HABER NULIDAD en la sentencia de vista, que confirmando la apelada, declara fundada la demanda; y reformando la primera y revocando la segunda: se declare infundada la referida acción.-- GARMENDIA.—Se publicó conforme a ley.—Walter Ortiz Acha.—Secretario.

Causa N° 1351/58.--Procede de Lima.