

El administrador de bienes ajenos no está facultado legalmente para celebrar contratos de alquiler a plazo fijo de los bienes que administra, salvo que estuviera premunido de la autorización correspondiente por el propietario de dichos bienes.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

D. Percy Clarke Romero interpone acción de aviso de despedida contra D. Alexander Duncan, para que desocupe el inmueble de su propiedad sito en la calle Napoleón 146/150 de San Isidro, invocando las disposiciones de la Ley 10895.

Por haber acreditado que ese inmueble es el único de su propiedad habitable y que ha estado en el extranjero con cargo diplomático hasta cuatro meses antes de la interposición de su demanda, el Juez amparó la misma y señaló plazo para la desocupación.

La Corte Superior de Lima, amparando la oposición del demandado, ha desestimado, en la sentencia recurrida, la demanda interpuesta a fs. 1.

La Corte Superior estima que la demanda es infundada por que el contrato de fs. 18, celebrado por el Banco Popular del Perú administrador del inmueble de propiedad de Clarke, señala el plazo forzoso de 5 años, que no están vencidos; y que el actor ha confirmado los actos del administrador al haber otorgado recibos de arrendamiento al inquilino, fs. 15, al haber retirado una cocina, fs. 14 y al haber recibido el depósito de garantía a que se refiere el documento de fs. 13.

En concepto de este Ministerio el contrato de fs. 18, no puede obligar a D. Percy Clarke. El Banco Popular, en su carácter de administrador, no estaba facultado para celebrar contrato de al-

quiler por plazo determinado. No se ha acreditado, ni se ha pretendido probar, que el Banco Popular estuviere premunido de la autorización del propietario para celebrar ese pacto. Es racional y justo que perciba renta por la ocupación de su inmueble. I como el Banco había cesado en la administración, el depósito de garantía que conservaba tenía que serle entregado al propietario del inmueble y de los muebles existentes en el predio. Esto no significa confirmación o ratificación de los términos del contrato. Está expedito el derecho de don Percy Clarke para recuperar la posesión del inmueble de su propiedad para destinarlo a su vivienda personal, de su esposa y de sus ocho hijos.

HAY NULIDAD en el fallo recurrido; reformándolo, la Corte Suprema se servirá confirmar el de primera instancia que declara fundada la demanda de aviso de despedida interpuesta a fs. 1.

Lima, 17 de Setiembre de 1959.

VELARDE ALVAREZ

RESOLUCION SUPREMA

Lima, veinte de Abril de mil novecientos sesenta.

Vistos; en discordia; de conformidad con el dictamen del señor Fiscal, cuyos fundamentos se reproduce; y considerando además: que los actos del demandante al recibir el depósito de garantía y la renta de la casa de su propiedad, así como al retirar una cocina eléctrica, no implican por sí solos la confirmación del contrato de locación celebrado por el Banco Popular excediéndose de sus facultades de administrador porque de ellos no se desprende la voluntad inequívoca del actor de ratificar el contrato de fojas treintiuna; que dichos actos únicamente demuestran el deseo natural del demandante de aminorar los perjuicios que le irroga el mencionado contrato de fojas treintiuna, para el cual de autos no aparece que haya otorgado poder al mencionado Banco; que de los certificados expedidos por los Registros Públicos de Lima y Callao, que obran a fojas veinte y veintiuna, consta que la casa habitación sujeta a materia es la única que posee el actor en esta Capital: declararon **HABER NULIDAD** en la sentencia de vista

de fojas cincuentitrés, su fecha diecinueve de Octubre de mil novecientos cincuentinueve, en cuanto declara infundada la demanda de aviso de despedida interpuesta a fojas una por don Percy Clarke Romero contra don Alexander Duncan; reformándola: confirmaron la apelada de fojas cuarentitrés su fecha veintiocho de Agosto del mismo año que declara fundada la referida acción y en consecuencia que el mencionado demandado desocupe el inmueble materia del juicio en el plazo de cuatro meses contados a partir de la fecha de la notificación con la demanda; declararon NO HABER NULIDAD en lo demás que contiene; y los devolvieron. — BUSTAMANTE CISNEROS. — GARMENDIA. — ALVA. — LENGUA.— Walter Ortiz Acha.— Secretario.

Nuestro voto, con lo expuesto por el señor Fiscal por los fundamentos de la sentencia de vista es por que se declare NO HABER NULIDAD en dicha sentencia que declara infundada la demanda interpuesta por don Percy Clarke Romero sobre aviso de despedida. — CEBREROS. — GARCIA RADA. — Se publicó conforme a ley.— Walter Ortiz Acha.— Secretario.

Causa N° 718/59.— Procede de Lima.