Concluída la locación por haberse vencido el término, si pasan 15 días sin que el locador solicite la cosa ni el conductor la devuelva, se renueva el contrato, pero sujeto a las reglas de los de duración indeterminada.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Doña Celia Cornejo Iriarte de Brenner siguió contra las Fábricas América Pedro P. Díaz de Arequipa, un juicio de desahucio por falta de pago, en el que incidió transacción aprobada judicialmente con fecha 8 de noviembre de 1947, según auto que corre en el expediente acompañado. En dicha transacción se estableció un nuevo contrato elevando la merced conductiva del inmueble a partir del 1º de enero de 1948, estableciéndose, además, que la duración de ese nuevo contrato sería de cinco años forzosos y cinco voluntarios.

El año 1958 la misma propietaria inició acción judicial sobre cumplimiento de transacción y desocupación del local, que fue tramitado por la vía sumaria, deduciéndose por la parte demandada la excepción de naturaleza de juicio, que fue declarada fundada por resolución ejecutoriada que corre en el expediente respectivo que ha venido como acompañado también. En dicha resolución se dejaba a salvo el derecho de la actora para seguir la acción respectiva.

El mismo año, después de producida la resolución aludida inicia la misma persona, por la vía ordinaria, acción sobre cumplimiento de transacción y desocupación del inmueble; la parte demandada niega la demanda, por cuanto en la aludida transacción se celebró un nuevo contrato de locación-conducción al mismo que sólo podría dársele fin utilizando la acción de aviso de despedida; que por otro lado, en la transacción aludida no se estableció la desocupación y entrega del inmueble; que conforme al Decreto Supremo de 27 de setiembre de 1949, se suspendieron todos los juicios de aviso de despedida, quedando los contratos, por disposición legal, en situación de a plazo indeterminado; por

lo que deducía la excepción de naturaleza de juicio, como perentoria, ya que, en todo caso, lo que cabría es accionar de aviso de despedida.

El Cuarto Juzgado Civil de Arequipa sentencia la causa a fs. 33 declarando fundada la demanda e infundada la excepción de naturaleza de juicio, de la que apela la firma demandada, motivando la sentencia de vista de fs. 46 expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Arequipa, que revoca la apelada en cuanto ampara la demanda, que la declara improcedente, confirmándola en lo demás. La parte actora recurre en nulidad.

La sentencia recurrida está arreglada a ley. En efecto, como lo establece su parte considerativa, la transacción en que se basa la demanda, dió término a una acción sobre desahucio por falta de pago, y estableció un nuevo contrato de locación-conducción; no constando obligación alguna de la parte demandada de desocupar y entregar el local materia del contrato al vencimiento del plazo fijado. Vencido un contrato de locación-conducción sin que la parte conductora entregue el inmueble, la ley señala la acción de aviso de despedida para obtener dicha desocupación y entrega. No cabe, bajo la calificación de cumplimiento de transacción seguir por la vía ordinaria una acción que implica el aviso de despedida que se tramita por la vía de menor cuantía.

Por tanto la demanda incoada es improcedente.

NO HAY NULIDAD.

Lima, noviembre 6 de 1961

FEBRES

RESOLUCION SUPREMA

Lima, diecisiete de setiembre de mil novecientos sesentidos.

Vistos; de conformidad con el dictamen del señor Fiscal; y considerando: que la transacción de cuatro de noviembre de mil novecientos cuarentisiete, comprende un contrato de locación-conducción que reúne los requisitos de ley; que habiéndose vencido tanto los años forzosos como los voluntarios de su duración, era necesario, para darle término,

pasar el aviso que prescribe el artículo mil quinientos treintidos del Código Civil; y que al no haberse cumplido con esta formalidad, el referido contrato se ha convertido en uno de duración indeterminada respecto del cual sólo procede la acción que contempla el artículo novecientos cincuentidos del Código de Procedimientos Civiles: declararon NO HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fojas cuarenticinco vuelta, su fecha veintiocho de agosto de mil novecientos sesentiuno, que confirmando en una parte y revocando en otra la apelada de fojas treintitres, su fecha nueve de mayo del mismo año, declara improcedente la demanda de cumplimiento de transacción interpuesta a fojas tres por doña Celia Cornejo Iriarte de Brenner contra la firma "Fábricas América Pedro P. Díaz", Sociedad Anónima; con lo demás que contiene; condenaron en las costas del recurso a la parte que lo interpuso; y los devolvieron. — SAYAN ALVAREZ.— MAGUIÑA SUERO.— CEBREROS.— VALDEZ TUDELA.— GARCIA RADA.— Se publicó conforme a Ley.— Lizandro Tudela Valderrama, Secretario.

Causa N° 945/61.—Procede de Arequipa.