

La infracción de las cláusulas de un contrato de locación-conducción o el vencimiento del plazo estipulado dan lugar al ejercicio de las acciones rescisoria o de nulidad o a las de aviso de despedida o de desahucio, según su caso, mas no a la acción reivindicatoria, la que no procede contra los locatarios, sino contra el poseedor ilegítimo que desconoce el derecho de dominio del propietario.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Doña Josefa Ringold Dávila, como sucesora de su madre doña Herminia Dávila ha seguido el juicio ordinario de vista sobre rescisión de contrato y reivindicación de un corralón contra don José Cavero Bendezú y otros hasta conseguir sentencia a fs. 134, que le ha sido desfavorable, así como la confirmatoria de fs. 159, de la que ha recurrido la demandante.

Se trata de un contrato privado de locación y conducción de un corralón, celebrado el 25 de abril de 1949, entre la propietaria doña Herminia Dávila y el arrendatario don Max Heinrich por el plazo de tres años y la merced conductiva mensual de un mil soles, cuya nulidad persigue la demandante por las razones y fundamentos que dá en su escrito de fs. 2. Contestada la demanda y deducida reconvencción para que le pague al demandado Cavero Bendezú, fs. 100, la suma de 20 mil soles por gastos hechos en la conservación de la cosa locada, tanto la una como la otra son desestimadas por el juez y la Superior.

Lo resuelto es legal, porque, en efecto, la reivindicación y pago de daños, así como la rescisión del referido contrato son inopcrantes, ya que el arrendatario no ha perdido su condición de tal, pues, el convenio se ha convertido en el de indefinido y el conductor sigue pagando la merced conductiva estipulada. Las causales, que se alegan, en la demanda no determinan la rescisión, ni que el arrendatario haya perdido sus derechos derivados del contrato; y estando vigente éste, la reivindicación que se propone no puede prosperar, mucho menos la indemnización de daños y perjuicios. En cuanto a la reconvencción, los hechos que

le han servido de base no han sido probados; y en el caso de que se trate de mejoras, éstas deberán reclamarse en la vía correspondiente.
NO HAY NULIDAD.

Lima, 26 de junio de 1962.

FEBRES

RESOLUCION SUPREMA

Lima, diecisiete de mayo de mil novecientos sesentitis.

Vistos; con lo expuesto por el señor Fiscal; y considerando: que la infracción de las cláusulas de un contrato de alquiler o el vencimiento del plazo estipulado dan lugar al ejercicio de la acción rescisoria o de nulidad o a las de aviso de despedida o de desahucio, respectivamente; y que habiéndose ejercitado en el presente caso acción reivindicatoria, la que no procede contra los locatarios, sino contra el poseedor ilegítimo que desconoce el derecho de dominio del propietario, la acción interpuesta carece de fundamento legal: declararon HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fojas ciento cincuentinueve, su fecha once de abril de mil novecientos sesentidos, en cuanto confirmando la apelada de fojas ciento veinticuatro, su fecha treinta de setiembre de mil novecientos sesentiuno, declara infundada la demanda de reivindicación interpuesta por doña Herminia Dávila y Varela contra Max Heinrich y otros; reformando la recurrida y revocando la apelada en este extremo: declararon improcedente dicha demanda; declararon NO HABER NULIDAD en lo demás que contiene; y los devolvieron.— SAYAN ALVAREZ.— GARMENDIA.— TELLO VELEZ.— GARCIA RADA.— VIVANCO MUJICA. Se publicó conforme a ley.— Lizandro Tudela Valderrama, Secretario.

Causa 270-62.— Procede de Lima.