

Quien adquiere una propiedad sujeta a contrato de arrendamiento a término fijo, celebrado por el dueño anterior, tiene expedita la acción que franquea los artículos 1531 y 1532 del Código Civil contra los arrendatarios.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

D. César López García, interpone demanda contra los esposos Augusto Carranza y Delicia Reátegui de Carranza, sobre rescisión del contrato que celebraron con el anterior propietario del inmueble ubicado entre las calles Arica y Brasil de la ciudad de Iquitos, por vencimiento del contrato; bien que lo ha enajenado. Apoya su derecho en los arts. 1517, inc. 4º, 1531, inc. 1º y 1532 del C.C.

D. Augusto Carranza, solicita que se declare improcedente la demanda, ya que él no ha celebrado contrato alguno con el actor y porque el contrato, que se ha vencido, ha quedado convertido en un convenio y que en todo caso, por tratarse de un establecimiento comercial, no procede la acción.

El actor que había adquirido el inmueble materia de la controversia, testimonio de fojas 67, con fecha 24 de Abril de 1961, comunicó a los demandados su deseo de ocupar el inmueble vencido que sea el contrato, carta notarial corriente a fojas 13, y en vista de que los demandados no cumplieron con la desocupación del bien, a pesar que se había vencido el plazo forzoso de 5 años, 2ª cláusula del contrato privado de fojas 12, cuyas firmas han sido legalizadas, ha interpuesto su acción dentro de los 15 días del vencimiento, por lo que a tenor del inc. 1º del art. 1531 y el art. 1532 del C.C., debe declararse fundada la demanda ya que el demandante en atención a lo que dispone la segunda parte del art. 1515 del acotado, puede negarse a que terceras personas continúen el uso del inmueble, terminado su derecho a ello.

El hecho de que el actor no haya recurrido a la vía sumaria, para solicitar la desocupación del inmueble, conforme lo dispone el art. 952 del C. de P.C., sino a la vía ordinaria, no importa la nulidad de todo lo actuado, ya que se ha dado mayor oportunidad a las partes para que establezcan su derecho.

El alegato de los demandados, en el sentido que no procede la acción, por tratarse de un inmueble donde funciona una casa comercial, no tiene fundamento legal.

Por estas consideraciones y por los fundamentos del recurrido, estimo que la sentencia de vista, que confirma la de primera instancia, que declara fundada la demanda y por ende rescindido el contrato, está arreglada a ley.

NO HAY NULIDAD.

Lima, 3 de octubre de 1963.

VELARDE ALVAREZ.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, veinticuatro de agosto de mil novecientos sesentitres.

Vistos; de conformidad con el dictamen del señor Fiscal: declararon NO HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fojas ciento doce vuelta, su fecha veintiseis de julio del presente año, que confirmando la apelada de fojas setentitres vuelta, su fecha veinticuatro de abril último, declara fundada en parte la demanda de rescisión de contrato interpuesta a fojas dos por don César Antonio López García contra don Augusto Carranza Ríos y otra, y en consecuencia, rescindido el contrato de locación y conducción que se indica; 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.— SAYAN ALVAREZ.— GARMENDIA.— TELLO VELEZ.— GARCIA RADA.— VIVÁNCO MUJICA. Se publicó conforme a ley.—Lizandro Tudela Valderrama, Secretario.

Causa No. 777-63.— Procede de Loreto.