

**Habiéndose prorrogado el contrato de locación-conducción, y su modificación, en la condición esencial de indeterminación de plazo, es indispensable el aviso anticipado exigido por el art. 1495 del C.C. para que proceda la acción dirigida a poner término al contrato.**

#### **DICTAMEN FISCAL**

Señor:

El apoderado de don Nicolás de La Colina ha interpuesto recurso de nulidad de la sentencia de vista de la Segunda Sala en lo Civil de la Corte Superior de Lima, de fs. 43, que ha confirmado la apelada de fs. 30, que declara fundada la demanda de fs. 2 interpuesta por la Inmobiliaria Rosliana S.A., contra el recurrente, sobre aviso de despedida del inmueble que éste ocupa, entre la Avenida Tacna y el Jirón Moquegua de esta Capital, y señala término para el desalojo; y que declara sin lugar la excepción de cosa juzgada, deducida en el comparendo de fs. 8.

En contra de lo resuelto por las Ejecutorias Supremas, que en copia certificada corren a fs. 39 y 41, este Ministerio mantiene su criterio allí mismo expresado, por lo que considera infundada la demanda. En efecto, aparece del contrato de locación-conducción que en copia fotostática obra a fs. 12, y que ha sido dado por reconocido en rebeldía del emplazado, por auto de fs. 21, que el plazo por el que se celebró éste, fué de dos años, que vencieron el 14 de diciembre de 1958. Por consiguiente por ministerio de la ley, dicho contrato quedó convertido en uno de plazo indeterminado, y sujeto, para su finalización, a las causales establecidas por las leyes de excepción Nos. 10222, 10631 y 10716. No habiéndose presentado ninguna de ellas, es indudable que la acción es infundada.

Por tanto, la Sala se servirá declarar que HAY NULIDAD en la parte de la sentencia recurrida en que confirmando la apelada se hace lugar al aviso de despedida; reformando la primera y revocando la segunda, se lo declarará sin lugar; NO HAY NULIDAD en lo demás que dicha sentencia contiene. Salvo mejor parecer.

Lima, 3 de setiembre de 1963.

L. PONCE SOBREVILLA.

**RESOLUCION SUPREMA**

Lima, diecinueve de noviembre de mil novecientos sesentitres.

Vistos; de conformidad con el dictamen del señor Fiscal; y considerando además: que en autos ha quedado establecido que, vencido el contrato a plazo fijo, las partes convinieron en mantenerlo en la condición de locación de plazo indeterminado; que así aparece de la confesión de fojas veintiseis vuelta, de la que resulta evidente tal convenio y aún el acuerdo de las partes sobre aumento de la merced conductiva, que tuvo lugar en varias oportunidades, hecho que también consta de la propia demanda de fojas dos; que en consecuencia, se ha realizado el caso de la prórroga del contrato de locación - conducción y su modificación en las condiciones esenciales de indeterminación del plazo y aumento de la merced conductiva, que legalmente cae dentro de la figura legislada por el artículo mil cuatrocientos noventaicinco del Código Civil; que, por consiguiente, no habiéndose dado el aviso anticipado que dicha disposición hace obligatorio, para poner fin al contrato, resulta infundada la demanda; declararon HABÉR NULIDAD en la sentencia de vista de fojas cuarentitres, su fecha tres de julio del presente año, que confirmando la apelada de fojas treinta, su fecha diecinueve de abril último, declara fundada la demanda sobre aviso de despedida, interpuesta a fojas dos por Inmobiliaria Rosliana, Sociedad Anónima, contra don Nicolás de la Colina: reformando la primera y revocando la segunda: declararon infundada la referida demanda; sin costas; y los devolvieron.— LENGUA.— VALDEZ TUDELA.— VIVANCO MUJICA.— ALARCON.— GONZALEZ GARCIA.— Se publicó conforme a ley.— Lizandro Tudela Valderrama, Secretario.

Causa No. 422-63.— Procede de Lima.