

Operada la tácita reconducción por no haberse exigido la entrega del inmueble a la expiración del plazo señalado en el contrato de arriendo por tiempo determinado, no puede exigirse el cumplimiento de las cláusulas penales que pudieran haber contenido aquél.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

D. Paul H. Grellaud y otro dieron en locación al Dr. Carlos Irigoyen Salas, el departamento letra A, del edificio de la calle Porta 566 de Miraflores, por la merced conductiva de S/ 450.00 mensuales y por el plazo máximo de 3 años, que vencieron el 1º de junio de 1953. En la cláusula 15a. del contrato, que corre a fs. 36, se estipuló que por cada día que pase, después de la fecha del vencimiento del contrato, sin que el inquilino desocupe el inmueble, debía pagar, en concepto de daños y perjuicios, la suma de S/ 10.00.

Dª Justina G. viuda de Grellaud y otros derecho-habientes de D. Paul Grellaud, invocando la aludida cláusula del contrato interponen demanda contra el inquilino Dr. Irigoyen Salas, para que les pague la suma de S/ 30,830.00, que representa los 10 soles diarios, que han devengado desde el 1º de junio de 1953 hasta el 1º de noviembre de 1961. Fundamentan su derecho en las disposiciones de los Arts. 1223, 1224, 1233, 1254 y 1328 del C. C.

A fs. 34 D. Carlos Irigoyen Salas contesta la demanda en forma negativa. Sostiene que ha habido novación, por virtud de lo dispuesto en el Art. 1522 del C. C., por haberse operado la reconducción tácita por vencimiento del plazo a que se refiere esa disposición. Desde junio de 1953, hasta la fecha de la demanda y aún posteriormente, fs. 57, ha venido pagando la misma renta.

La sentencia recurrida, confirmando la de primera instancia ha declarado infundada la demanda.

Durante más de 8 años los propietarios han continuado cobrando a su inquilino la merced conductiva estipulada, sin exigirle la desocupación del inmueble. No cabe la exigencia de la pena pactada, cuando los

propios acreedores han permitido que se opere la reconducción tácita, durante tan dilatado tiempo.

NO HAY NULIDAD en el fallo recurrido.

Lima, 16 de julio de 1964.

VELARDE ALVAREZ.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, diez de diciembre de mil novecientos sesenticuatro.

Vistos; en discordia, de conformidad con el dictamen del señor Fiscal: declararon **NO HABER NULIDAD** en la sentencia de vista de fojas ciento nueve, su fecha quince de mayo del presente año que confirmando la apelada de fojas ochenticuatro, su fecha veintidós de octubre de mil novecientos sesentitres declara infundada la demanda de cantidad de soles interpuesta a fojas dos por doña Justina Garbín Viuda de Grellaud y otros contra don Carlos Irigoyen Salas; 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.— **GARCIA RADA.**— **VIVANCO MUJICA.**— **ALARCON.**— **PERAL.**

Se publicó conforme a ley.—Lizandro Tudela Valderrama, Secretario.

Atendiendo: a que los distintos factores que entran en juego para fijar las condiciones en que pueda seguir rigiendo el contrato de arriendos, justifican la aplicación del artículo mil doscientos veintisiete del Código Civil; nuestro voto, con lo expuesto por el señor Fiscal, es porque se declare haber nulidad en la sentencia de vista, que confirmando la apelada, declara infundada la demanda, y que reformando la primera y revocando la segunda se declare fundada en parte dicha demanda y se reduzca prudencialmente la pena estipulada en la cláusula quince del contrato de arriendo.—**SAYAN ALVAREZ.**— **TELLO VELEZ.**

Se publicó conforme a ley.—Lizandro Tudela Valderrama, Secretario.

Causa 288/64.—Lima.
