

Los contratos de locación conducción a plazo determinado, celebrados después de la dación de las leyes de inquilinato, están regidos por los arts. 1517 y 1531 del C. C.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

La sentencia de fs. 56, confirmada por la Ia. Sala Civil de la Corte Superior de Lima a fs. 63, ha declarado sin lugar la demanda de fs. 2. Ambas resoluciones sostienen que las vigentes leyes de inquilinato han eliminado la facultad que tienen las partes para fijar libremente la duración de los contratos de locación conducción de casas habitación; y que el vencimiento del plazo de estos contratos no es causal reconocida para demandar, aún en la vía ordinaria la desocupación y entrega de esta clase de inmuebles.

La Corte Suprema, en reciente y reiterada jurisprudencia ha sentado directiva contraria a la tesis que sustentan las sentencias inferiores, ya glosadas, que los jueces siguen, declarando que los contratos de locación-conducción a plazo determinado celebrados después de la dación de las leyes de emergencia sobre inquilinato, quedan sujetos a lo estipulado por las partes y rigen para ellos las reglas generales de los Arts. 1517 y 1531 del C. C., cuando el locador ha cumplido con avisar al conductor, dentro de los quince días a que se refiere la ley, su deseo de poner término al arrendamiento. No puede ser de otra manera. Las leyes especiales de inquilinato que son restricciones legales de la propiedad establecidas por interés público tienen que aplicarse en cuanto sus limitaciones a un derecho fundamental como el de propiedad, se expresan concretamente. En general, toda excepción debe ser explícita y en caso contrario rige la regla general.

En el caso de autos, el inquilino Jorge Black Flores y el propietario Lizandro Velasco Astete, pactaron el arrendamiento de la casa-habitación de la calle Sinchi Roca N° 2249 mediante el contrato de fs. 21 que por disposición del Art. 1328 del C. C., es obligatorio para ambos. Si en dicho contrato se limitó a cinco años su duración (cláusula primera), al término de ellos, cursada la carta notarial de fs. 10 y no habiendo el inquilino desocupado el inmueble, quedó expedito el derecho del propietario para desahuciarlo, sin que en contrario pueda ha-

cerse valer la cláusula adicional del referido contrato, que contiene convenio en que concreta e indubitadamente se pacta un aumento periódico de las mercedes conductivas, a partir del tercer año de la locación, convenio tampoco reprobado por las leyes vigentes de excepción ni las generales sobre inquilinato, que lo que prohíben es el alza de alquileres por voluntad exclusiva del propietario.

Por las precedentes consideraciones, estimo que tanto la sentencia apelada como la recurrida de vista, han incurrido en error e implícitamente, en forma, inmotivada, han declarado inválido el contrato de fs. 21, cuya vigencia más bien se han empeñado en reafirmar ambas partes. Dicho contrato tiene que surtir los efectos que le asigna el Art. 1328 del C. C.; y por consiguiente, corroborado por la carta notarial de fs. 10, sustenta suficientemente la acción incoada.

HAY NULIDAD en la sentencia confirmatoria de fs. 63; reformando ésta y revocando la apelada de primera instancia, debe declararse fundada la demanda de fs. y 2 y ordenar que don Jorge Black Flores desocupe el predio cuestionado en el término de seis días. Sin costas. **NO HAY NULIDAD**, en los demás que la recurrida contiene.

Lima, 8 de noviembre de 1966.

L. PONCE SOBREVILLA.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, veintiuno de noviembre de mil novecientos sesentiséis.

Vistos; de conformidad con el dictamen del señor Fiscal: declararon **HABER NULIDAD** en la sentencia de vista de fojas sesentitres, su fecha diez de Agosto del presente año, en cuanto confirmando la apelada de fojas cincuentiséis, su fecha dos de junio último declara infundada la demanda de desahucio, interpuesta a fojas dos, por don Lizandro Velasco Astete; reformando la primera y revocando la segunda en este extremo: declararon fundada la referida demanda; y dispusieron, en consecuencia, que don Jorge Black Flores desocupe el innueble materia del juicio, en el plazo de seis días; declararon **NO HABER NULIDAD** en lo demás que contiene; y los devolvieron.— EGU-REN.— CARRANZA.— VASQUEZ de VELASCO.— PALACIOS.— ARBU-LLU.—Se publicó conforme a ley.—Lizandro Tudela Valderrama, Secretario.

Causa 1334/66. — Procede de Lima.