

**La demora en la interposición de la demanda por vencimiento del contrato no configura la tácita reconducción, si el locador ha dado en su oportunidad el aviso de ley.**

### DICTAMEN FISCAL

Señor:

Don Abelardo Valera Cobian, promueve acción de aviso de despedida para que Lorenzo Ruíz Otoya desocupe el inmueble ubicado en la esquina formada por las calles Cajamarca y Junín de la ciudad de Cajamarca. Le sirve de fundamento el hecho de haber adquirido la propiedad de dicho predio el 13 de julio de 1964 en subasta pública; estar vencido el plazo de seis años forzosos de arrendamiento que le otorgó el anterior propietario don Abraham Noriega Valera y el haberse negado Ruíz Otoya a la entrega del inmueble no obstante el aviso extrajudicial que se le dió mediante carta notarial y verbalmente.

El demandado, en el comparendo, invocando su contrato de arrendamiento, que dice se ha convertido en los de duración indeterminada por haber sido cursada la carta notarial de aviso extrajudicial el 4 de agosto de 1964, cuando no tenía el demandante derecho para cursarla, contradice la demanda; reconviene por pago de mejoras y para la entrega de un departamento del mismo inmueble cuestionado. También arguye que el propio actor reconoce que el contrato de locación-conducción, tiene la condición de los de plazo indeterminado.

Concluido el procedimiento, se ha pronunciado la sentencia de fs. 90, declarando infundada la demanda en todas sus partes con costas y también infundada la reconversión. Esta sentencia ha sido confirmada a fs. 100 por la Corte Superior. El demandante hace valer recurso de nulidad.

La demanda de fs. 2 es procedente, ya que Abelardo Valera Cobian adquirió derecho de propiedad sobre el predio cuestionado el 15 de julio de 1964 al habersele otorgado la buena pro en subasta pública y desde esa fecha tenía título bastante para haber pasado aviso extrajudicial de aviso de despedida; que el demandado declara haber recibido mediante Notario el 4 de agosto de 1964, sin que puedan considerarse enervados sus efectos por el hecho de haber sido cursada la carta

antes del vencimiento del contrato, ya que para incoar la demanda judicial se esperó el vencimiento del plazo de locación, respetando el derecho del arrendatario con contrato escrito como dispone el Art. 1515 del C. C., previo cumplimiento del requisito exigido por el Art. 1532 del mismo C.

El hecho de haber esperado el actor, para interponer la demanda de fs. 2, que se le extendiera la escritura pública de traslación de dominio que demoró un prolongado lapso por causas que no le son imputables, no importa que se haya operado una reconducción tácita con la novación del contrato de arrendamiento de plazo vencido. Está pues expedito el derecho de Abelardo Valera Cobian para pedir la desocupación del inmueble materia de la demanda para ejercer sobre él todos los atributos inherentes al derecho de propiedad que ha adquirido mediante venta judicial.

HAY NULIDAD en el fallo recurrido, en cuanto confirmando el de primera instancia declara infundada la demanda de fs. 2 reformando y revocando el apelado en el mismo extremo, en opinión del Fiscal, debe declararse fundada dicha demanda y ordenar que don Lorenzo Ruiz Otoya la desocupe dentro del término de ley. NO HAY NULIDAD en lo demás que las sentencias inferiores contiene.

Lima, 14 de julio de 1966.

L. PONCE SOBREVILLA.

### RESOLUCION SUPREMA

Vistos; de conformidad con el dictamen del señor Fiscal: declararon **HABER NULIDAD** en la sentencia de vista de fojas cien, su fecha veintisiete de abril del presente año, que confirmando la apelada de fojas cuarenta, su fecha catorce de enero último declara infundado la demanda de aviso de despedida, interpuesta a fojas dos, por don Abelardo Valera Cobián: reformando la primera y revocando la segunda: declararon fundada la referida demanda, y ordenaron, en consecuencia, que don Lorenzo Ruiz Otoya, desocupe el inmueble materia del juicio, en el plazo de cuatro meses contados a partir de la fecha de la notificación con la demanda; sin costas; y los devolvieron —VALDEZ TUDELA.— EGUREN.— CARRANZA.— VASQUEZ de VELASCO.— PALACIOS.—Se publicó conforme a ley.—Lizandro Tudela Valde-rama, Secretario.

Causa 342/66.— Procede de Cajamarca.