

(67)

INFORME N° 072-89/AGN-OAJ

ARCHIVO GENERAL DE LA NACION
Trámite Documentario
RECIBIDO
17 AGO. 1989
Hora... 14.16...
Recibido por: *Palma*

Lima, 10 de

ARCHIVO GENERAL DE LA NACION
DIRECCION TECNICA
17 AGO. 1989
N°
Recibido por: *[Signature]*

A : Lic. JOSE VALDIZAN AYALA
Director Técnico del A.G.N.
DE : Dra. AIDA MENDOZA NAVARRO
Jefa de la Oficina de Asesoría Jurídica
ASUNTO : CONTRATO DE ARRENDAMIENTO : Archivo Dptal. de La Libertad
REF : Hoja de Envío s/n, de fecha 06 de julio de 1989

.....

En atención a las indicaciones del documento de la referencia, informo a usted lo siguiente :

1. El contrato celebrado con las Sras. Coicochea de fecha 02 de enero de 1984 constituye uno de duración indeterminada, cuyo sustento está en el artículo 1532 de Código Civil, derogado al haberse producido lo que se determina "Tácita Reconducción" a tenor del artículo 2120 del Código Civil vigente que establece : "Se rigen por la legislación anterior los derechos nacidos, según ella, de hechos realizados bajo su imperio, aunque este Código no los reconozca" (el actual Código Civil rige a partir de noviembre de 1984).

En tal sentido una de las formas de concluir con el contrato es la falta de pago de la merced conductiva según lo establece el artículo - 1529 inciso 5° del Código Civil derogado, lo cual se resuelve Consignando al Banco de la Nación en caso de que el arrendador se niegue a recibir el pago (artículo 1251 del Código Civil vigente).

Por otro lado, de conformidad con el Decreto Ley N° 21938, según da disposición final, se establece que los predios alquilados al Gobierno Central se registrarán por lo previsto en sus respectivos contratos, no pudiendo sus propietarios interponer acciones de desahucio y de aviso de despedida, salvo por las causales de falta de pago y de casa única cuando la requiera el propietario para ocuparla, siendo de aplicación en este caso el artículo 18 del mismo Decreto Ley. Este artículo señala condiciones en relación al artículo 15 inciso a), b) y c) del acotado dispositivo legal, para los contratos anteriores al 20 de setiembre de 1977 fecha del Decreto Ley que no es el caso que nos ocupa. Sin embargo es pertinente tener en consideración las siguientes causas :

- a. Cuando el propietario de casa-habitación única lo requiera para habitarla.
- b. Cuando el propietario de dos o más casas-habitaciones necesite algunas de ellas para habitarla por vivir en casa alquilada.
- c. Cuando necesite el propietario ocupar total o parcialmente la parte alquilada del predio que ocupa en parte, siempre que requiera mayor habitación.
- d. Para demoler el predio por desarrollo urbano
- e. Para demolerlo por estado ruinoso
- f. Para repararlo por evitar su ruina.



2. En cuanto a la carta cursada por las propietarias ofertando el inmueble por el valor de \$ 60,000, es necesario determinar si el Archivo General de la Nación está en posibilidades de adquirirlo.

El derecho de retracto constituye una facultad del arrendatario que le confiere la primera opción para adquirir el inmueble arrendado puesto en venta, mediante carta notarial, y en el término de 60 días por el mismo conducto el inquilino podrá expresar su aceptación, caso contrario se le tendrá por declinado en su opción.

Es de advertirse que la carta cursada por O2 de las propietarias no ha sido dirigida notarialmente (artículo 22 del Decreto Ley 21938).

Por otro lado tratándose de un bien en condominio, cualquier acción judicial o extrajudicial debe ser iniciada por la totalidad de los condóminos, caso contrario carece de valor.

Según el artículo 1708 del Código Civil vigente en caso de enajenación del bien arrendado si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido. Tal acción se hará vía judicial. Excepcionalmente, el adquirente está obligado a respetar el arrendamiento, si asumió dicha obligación.

3. Respecto a su consulta sobre un incremento de la merced conductiva es preciso tener en cuenta las normas de austeridad de la Administración Pública, sin embargo estimo que se puede sustentar en la imperiosa necesidad del local del Archivo de la Libertad, por cuanto más oneroso resultaría adquirir un nuevo local para esa Sede Departamental.

A mayor abundamiento pongo a su consideración la jurisprudencia con signada en el artículo 1681 del Código Civil vigente, como sigue: "Inciso 2.º.- No es ilegal el alza del alquiler en virtud de pacto libremente concertado.- Anual de Jurisprudencia 1952, página 44; Revista Jurídica Peruana 1952, página 2601.- Revista de Foro 1952, páginas 600; 1953, página 326".

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- a. No se ha cursado carta notarial comunicando la venta del inmueble como es de Ley.
- b. De formalizarse la venta, el nuevo propietario puede solicitar la desocupación por la vía judicial.
- c. De negarse las propietarias a recibir el pago de la merced conductiva es necesario hacer la inmediata consignación al Banco de la Nación para evitar el desahucio.
- d. A tenor de la Jurisprudencia citada previa coordinación con la Oficina de Administración y la Oficina de Planificación e Investigación se podría pactar una nueva merced conductiva sobre el mismo contrato, lo cual no daría como resultado uno nuevo. Solamente se pacta el incremento más favorable para ambas partes.

Es cuanto informo a usted para los fines de lugar.

cc. ANSA. 17.08.89.

Adjunto fojas 02

AGN/OAJ
AMN/vms.

Atentamente,

