

La ley no confiere al conductor de un inmueble la acción de desahucio sino respecto de su subarrendatario.

Recurso de nulidad interpuesto por Abugattas Hnos. en la causa que siguen con don Carlos A. Begazo, sobre desahucio.—Procede de Arcquipa.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Vistos, y teniendo en consideración, Primero: que don Carlos Begazo H., con el carácter de nuevo arrendatario de una casa del Hospital de San Pedro, interpuso a fojas una, demanda por desahucio en contra de la sociedad Abugattas hermanos; anteriores arrendatarios de la misma casa; la que fué contestada a fojas 6, oponiéndose fundados, en que el demandante no tenía derecho para ello y además porque no se les había dado el correspondiente aviso de

despedida: segundo que abierto el juicio a prueba, el demandante ofreció la que consta de los recursos de fojas 7, 10, el certificado de fojas 4 y la carta de fojas 7 del cuaderno de pruebas; y los señores Abugattas, la que aparece del recurso de fojas 17; tercero, que aún cuando el demandante ofreció como un medio de prueba, la declaración del administrador de dicha institución, Monseñor doctor Manuel Anibal Palma, quién declaró en la forma que aparece de la diligencia de fojas 28, ese fué tachado por los demandados por tener interés en la causa cuya tacha ha sido comprobada, razón por la que no se tomará en cuenta en el presente juicio; cuarto, que la personería del demandante para interponer la demanda es correcta conforme al artículo 944 del C. de P. C.; pues siendo nuevo arrendatario, según el citado certificado de fojas 7 del cuaderno de pruebas y el demandado dejó de serlo según el mismo documento; quinto, que el aviso de despedida, está acreditado con el aviso que en el periódico "El Deber", que corre a fojas 9 en el que se solicitan postores para el nuevo arrendamiento de la citada casa y además con la propuesta contenida en la carta de fojas 7 y por último con el hecho de que los demandados, hicieron su postura en el acto de la subasta, según aparece del acta ya citada de fojas 4, en la que consta que también el remate se cerró en favor del referido Begazo; sexto, que aún cuando ese aviso no constara de las piezas citadas, el tiempo transcurrido desde el quince de marzo de 1922 hasta el presente, o sea más de un año y un mes que tiene de duración este juicio, ha sido bastante que para los demandados desocupen el fundo. Fallo: declarando fundada la acción de desahucio interpuesta por don Carlos Begazo H. y en consecuencia condeno a los demandados Abugattas,

para que en el término de seis días, entreguen la casa demandada al demandante, conforme a lo dispuesto en el artículo 655 del C. de P. C. y por esta mi sentencia juzgando en Primera Instancia, así la pronuncio, mando, ordeno y firmo haciendo audiencia pública en la sala de mi despacho en Arequipa a 1º de Mayo de 1923.

Carlos F. Indacochea

Ante mí

J. Zavala

DICTAMEN FISCAL

Señor Presidente:

En Octubre de 1921, el Administrador y Rector del Hospital de Sacerdotes de Arequipa, sacó a remate el alquiler de la casa situada en la calle de Jerusalén N° 116 ocupado por Abugattas hermanos quienes concurrieron a la subasta, como resulta acreditado por el acta que en copia certificada corre a fs. 62 y por la propuesta exhibida a fojas 65.

En esa subasta, consta del primero de los indicados documentos, que obtuvo la buena pro

don Carlos A. Begazo H., el que interpuso la demanda de fs. una para la desocupación y entrega del predio.

Abugattas hermanos se opusieron a la acción alegando que no eran subarrendatarios del demandante y que ellos no concurrieron a la subasta; alegaciones que fueron desestimadas en la sentencia de fs. 53 confirmada a fs. 89 vuelta.

A juicio del infrascrito lo resuelto es arreglado a ley, por que la intervención de los demandados en la subasta acredita que se sometían a la situación creada por ese acto, conviniendo en que terminara el alquiler de que estaban en posesión, y porque no puede negarse personería al demandante para proveer la acción, desde que por esa subasta obtuvo un título legítimo al alquiler de la finca y a su aprovechamiento; caso contemplado en su parte pertinente, por el art. 954 del C. de P. C.

A mérito de lo anterior, el infrascrito concluye opinando que no hay nulidad en la sentencia recurrida de fs. 89 vuelta a que antes se ha referido. Salvo más ilustrado y justicieron parecer.

Lima, Setiembre 29 de 1923.

ROMERO.

RESOLUCIÓN SUPREMA

Lima, 19 de Noviembre de 1923.

Vistos; con lo expuesto por el Ministerio Fiscal; y considerando: que don Carlos A. Bega-zo, que ha obtenido en subasta el arrendamiento de la casa N° 116 de la calle de Jerusalem de Arequipa, como medio de entrar en posesión de su contrato, interpone por sí demanda de desahucio contra Abugattas hermanos, que la ocupan como inquilinos, exponiendo que el contrato de éstos ha terminado y que Monseñor Palma, administrador y Rector del Hospital de Sacerdotes, dueño de la finca, le ha dado aviso extrajudicial de despedida: que es obligación del locador entregar la cosa arrendada al conductor en el tiempo convenido, conforme al artículo 1584 del C. C.: que si la cosa se encuentra ocupada por otro a título de conductor es también al locador que ha contratado con él, a quien incumbe ejercitar la acción de desahucio, por ser a él a quien la cosa debe ser devuelta, con arreglo al inciso 4° del artículo 1595 del mismo Código: que, salvo que estuviese especialmente facultado al efecto, el nuevo conductor no se halla, según esto, autorizado como tal, para desahuciar al primero, porque no tiene un derecho real sobre el inmueble, sino uno personal contra el locador: que por esto el art. 954 del C. de P. C. confiere la acción de desahucio al propietario, al enfiteuta, al usufructuario y a todo el que tiene

aprovechamiento de la finca ocupada por otro a título de locación; frase que se refiere según el art. concordante 979, a los que poseen las servidumbres personales de uso o habitación, pero de ninguna manera al conductor, pues, aquel no tiene todavía el aprovechamiento actual de la finca, y además, conforme a ese mismo art., el caso único en que un conductor puede usar dicha acción, es cuando procede contra el subarrendatario; lo que no sucede al presente. Por estas razones: declararon haber nulidad en la sentencia de vista de fojas 88 vuelta, su fecha 23 de mayo último, confirmatoria de la de primera instancia de fojas 88, su fecha 1º de Mayo anterior: reformando la primera y revocando la segunda, declararon infundada la demanda interpuesta a fojas una por don Carlos A. Begazo, cuyo derecho dejaron a salvo para que lo hagan valer contra quien viere convenirle, sin costas; y los devolvieron.

Alzamora. — Villa Garcia. — Barreto. — Washburn. — Romero.

Se publicó conforme a ley.

Benjamín Gandolfo.

Cuaderno Nº 522.—Año 1923.
