

Demanda de desahucio interpuesto antes del vencimiento de los dos plazos y quince días.

Recurso de nulidad interpuesto por Kuon On Tay en la causa que sigue con don Arístides Alvarez sobre desahucio.—Procede de Lima.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Lima, 2 de Setiembre de 1924.

Vistos; con el cuaderno sobre pago de arrendamientos, resulta de autos: que don Arístides Alvarez interpuso a f. 1 demanda de desahucio por falta de pago de arriendos contra Kuon On Tay, inquilino de la tienda de su propiedad sita en el jirón Junín N° 1233; que ejecutado el comparendo con la sola comparecencia del demandado, se opusieron y actuaron en su oportunidad las pruebas correspondientes, siendo el estado de la causa el de pronunciar sentencia, y considerando: Primero: que según aparece del cuaderno que se tiene a la vista Kuon On Tay había consignado ante el Juez de Paz doctor González López como merced conductiva correspondiente a los meses de noviembre de 1923 a mar-

zo de 1924 la suma de Lp. 7 por mes, adeudando cuando se entabló la demanda las de abril y mayo más los quince días corridos del de junio, esto es, estaba incurso en la causal puntualizada en el inciso 5º del artículo 1602 del Código Civil; que aún cuando Kuon On Tay consiguió antes de la segunda citación a comparendo el arrendamiento de los dos meses citados, esta consignación fue diminuta, porque suponiendo que el arrendatario pudiera acogerse a las leyes de inquilinato, no había cumplido con lo que dispone el artículo 2º de la ley N° 4524; porque la mora la puntualiza la disposición del Código Civil ya citada; y según ella estaba pendiente el abono de quince días debiendo además tenerse presente, para apreciar el espíritu de la ley al respecto, lo que dispone el artículo 1580 del referido Código; Segundo: que Kuon On Tay no puede apoyarse en las leyes recientes sobre alquileres porque éstas se refieren única y exclusivamente a las casas de habitación, y no a los establecimientos de comercio; así lo expresa el artículo 9º de la ley citada, en forma clara, precisa y concluyente. Y no podía ser de otra manera, porque estas leyes restrictivas del dominio, pues restringen y reglamentan el *jus fructu*, que es uno de sus elementos, se dictaron para solucionar la crisis de la habitación, y por lo tanto no pueden aplicarse a establecimientos industriales que producen lucro, porque aquello importaría establecer un privilegio negativo para los propietarios, odioso, inmoral, injusto y en pugna con la Constitución del Estado; habiendo sido esta doctrina consagrada por la Corte Suprema de la República, la que uniformemente ha declarado que las leyes de inquilinato, sólo pueden aplicarse en referencia a las casas de habitación. Tercero: que aún cuando

don Arístides Alvarez estimó en su demanda la merced conductiva en diez libras, resulta del cuaderno acompañado, que el conductor no aceptó pagar esa suma, resolviéndose consignar la cantidad de siete libras mensuales que era el arrendamiento que había abonado hasta octubre de 1923; que el alza del arrendamiento estipulado, constituye una verdadera novación del contrato de locación, que queda perfeccionado tacitamente, si el arrendatario se allana a pagar el aumento, debiendo en caso de negativa, darle el aviso judicial o extrajudicial en la alternativa de pagar el aumento o desocupar el inmueble, recurso procedente en este caso por no tratarse de casa de habitación.

Por estas razones y demás que resultan de autos: Fallo: declarando fundada la demanda de fs. una interpuesta por don Arístides Alvarez, y en consecuencia: que Kuon On Tay debe desocupar la tienda que conduce en el girón Junín N° 1233 dentro de seis días.

Benjamín Gandolfo.

— —

SENTENCIA DE VISTA

Lima, 27 de Diciembre de 1924.

Vistos; con el cuaderno acompañado, en discordia: confirmaron la sentencia de f. 24 v. de

10 de setiembre último, que declara fundada la demanda de fs. una interpuesta por don Aristides Alvarez, y en consecuencia, que Kuon On Tay debe desocupar la tienda que conduce en el jirón Junín N° 1233; dentro de seis días: y los devolvieron.

Mata. - Velarde Alvarez. - Quiroz Vega.

Considerando: que la demanda se ha interpuesto fundándose en la falta de pago de una merced conductiva que no es la legalmente exigible, y estando, además, al mérito que arroja el expediente por cantidad de soles, especialmente el auto de fs. 15 de ese cuaderno: mi voto es porque se revoque la sentencia apelada y se declare sin lugar el desahucio.

Villagarcía.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Kuon On Tay ha estado pagando siete libras al mes por arrendamiento de la finca que conduce en la calle de Junín N° 1233, hasta octubre de 1923 según aparece del recibo de fs. 9.

En 16 de junio del 24 fué demandado para pagar la merced conductiva que el propietario

don Arístides Alvarez fijó en cien soles a partir de noviembre del año anterior, y su oposición fundada en que tan sólo está obligado a pagarle a razón de siete libras, fué declarada fundada por resolución consentida de los autos ejecutivos.

Pero consta también del mismo cuerpo de autos que el inquilino consignó los arrendamientos adeudados por abril y mayo del 24 en 20 de junio siguiente, cuando ya habían transcurrido los dos meses y quince días de que habla el inciso 5º artículo 1602 del Código Civil, y después de citado con la demanda de desahucio que, en igual fecha de la ejecutiva, ejercitó el propietario, alegando que su inquilino adeudaba ocho meses de arrendamientos a razón de cien soles.

De lo expuesto se desprende que si bien es cierto que el locador ha exigido por arrendamiento mensual mayor suma de la estipulada, también lo es que el conductor dejó transcurrir los plazos previstos en la ley citada, sin consignar oportunamente la renta de la que él se consideraba legítimamente deudor, dando con esto lugar a la rescisión del contrato de locación.

Por lo demás, no consta que se trate de casa habitación, por lo que no son aplicables al caso las leyes de excepción a que se acoje equivocadamente el demandado.

No hay nulidad en la sentencia recurrida que declara fundada la demanda de desahucio.

Lima, 23 de Julio de 1925.

ARAUJO ALVAREZ.

RESOLUCIÓN SUPREMA

Lima, 5 de Octubre de 1925.

Vistos; en discordia; con lo expuesto por el señor Fiscal; por los fundamentos del voto del señor Vocal doctor Villa García, y considerando además: que la demanda ha sido interpuesta antes del término señalado por el inciso quinto del artículo mil seiscientos dos del Código Civil: declararon haber nulidad en la sentencia de vista de fojas treinta y cinco, su fecha veintisiete de diciembre último, reformándola y revocando la de primera instancia de fojas veinticuatro vuelta, su fecha dos de setiembre anterior, declararon infundada la demanda de desahucio interpuesta a fojas una por don Arístides Alvarez, sin costas; y los devolvieron.

Romero.—Quiroga.—Robles.—Piérola.

De conformidad con lo dictaminado por el señor Fiscal; nuestro voto es porque se declare no haber nulidad en la confirmatoria que declara fundada la demanda.

Pérez.—Barrós.—Mercado.

Se publicó conforme a ley.

Agustín M. Escudero.

Cuaderno N° 1250.—Año 1926.
