

Las leyes de emergencia sobre inquilinato no amparan al conductor que habiendo tomado una casa para ocuparla la tiene deshabitada.

Recurso de nulidad interpuesto por don Ignacio Alanía en la causa que sigue con don Felipe Zunini sobre desahucio.—Procede de Lima.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Lima, 23 de noviembre de 1926.

Autos y Vistos; de los que resulta: que don Ignacio Alanía se presenta a fojas una, entablando acción de desahucio contra don Felipe Zunini para la desocupación del departamento alto de la finca número tres de su propiedad, sita en el Paseo Colón, número ciento veinticinco, fundándose en la circunstancia de haberse destinado el departamento alquilado a objeto distinto de aquel para que fué destinado, conforme a la cláusula cuarta del contrato le fojas una, o sea convirtiéndose de casa habitación en depósito de muebles; pues el arrendatario y su familia se halla en Europa; que el demandado contestó: que la demanda no procede porque no se ha alterado el objeto del arrendamiento; que la casa se encuentra en perfecto estado con los muebles y enseres del señor Zunini y expedita para recibir a la familia en cualquier momento, pues la ausencia es transitoria; que para evitar alegatos de subarriendos no vive en ella ningún miembro de la familia; que continuamente se

atiende a su limpieza, y que lo único que persigue el demandante es aumento de arrendamientos; que actuadas las pruebas y vencido el término de ley, ha llegado el caso de sentenciarla; y, Considerando: que según el contrato de fojas una, el departamento arrendado, cláusula cuarta, fué destinado a habitación: que según la contestación a la demanda, el inquilino y su familia se hallan ausentes y el departamento deshabitado, en que se hallan los muebles y menaje de casa del arrendatario, implica la conversión de habitación en depósito. Por lo que, y siendo de aplicación en el presente caso lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 1602 del Código Civil. Fallo y declaro fundada la demanda de fojas una, y en consecuencia ordeno que don Fepile Zunini debe desocupar dentro de seis días el departamento materia de este juicio, situado en la calle de Chota, número ciento veinticinco; con costas.

Federico Pflucker.

Ante mí.—

Salomón Ortiz.

SENTENCIA DE VISTA

Lima, 28 de diciembre de 1926.

Vistos; y atendiendo: a que no se ha variado el destino para el que fué alquilada la casa materia de

la locación, si bien consta de autos que el inquilino don Felipe Zunini se halla transitoriamente ausente en el extranjero, consta igualmente que en la casa existen los muebles y útiles de su uso personal necesarios para habitarla, y que aún cuando la casa permanece cerrada, la persona encargada por el demandado para su conservación y limpieza, cumple a nombre de éste, con las obligaciones que la ley impone al locatario; y a que por consiguiente no es de aplicación lo dispuesto en el inciso tercero del artículo mil seiscientos dos del Código Civil, y en la ley número cuatro mil doscientos veintiseis, y debe continuar surtiendo sus efectos el contrato de fojas una: revocaron la sentencia de fojas veintitrés, su fecha veintitrés de noviembre último; declararon sin lugar la demanda interpuesta a fojas dos por don Ignacio Alania; con costas; y los devolvieron..

Noriega. — Cházvarri. — Cárdenas.

Se publicó conforme a ley.

R. Bustamante Cisneros.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Interpuesta a fojas una demanda de desahucio por don Ignacio Alania contra don Felipe Zunini, para con-

seguir la desocupación y entrega del departamento que le ha sido arrendado, a éste por aquel, de acuerdo con las estipulaciones del convenio privado, uno de cuyos ejemplares se presenta a fojas una; se observan los trámites del caso, prescritos por la ley. Adúcese por parte del demandado, no ser exacta la causal de desahucio señalada por el actor, la cual hace consistir en haberse dado distinto destino al departamento, de aquel con que le fué arrendado al conductor, pues, éste se encuentra en Europa ausente con su familia, quedando convertida la localidad en depósito de muebles, toda vez que sostiene el mismo representante del demandado, que él cumple religiosamente con el cuidado y limpieza del departamento en espera de que regrese el señor Zunini de su viaje precario a Europa; que no hay tal cambio en el objeto, con que fué aquel dado en locación desde que aún para alegar la menor idea de un subarriendo, mantiene precisamente cerrada el departamento, sin que lo ocupe persona ni de la familia de Zunini; estando por lo demás, corriente en el pago de la merced conductiva.

La cuestión planteada, está en substancia reducida a la correcta y legítima interpretación de lo estipulado en la cláusula cuarta del memorado contrato escrito; y siendo así, el recto criterio discierne que el caso de la demanda no reúne los caracteres de violación de la citada cláusula, supuesto que la persona del inquilino se mantiene la misma, y si hoy no ocupa materialmente el departamento arrendado, es debido al hecho cierto y confesado de su ausencia real y momentánea, todo lo cual excluye el concepto de la variación del destino con que dicha localidad fué dada en locación-conducción.

Y si fuere evidente la realización de los peligros de que presume el propietario, que pueda presentarse por efecto de no hallarse ocupado el departamento por el inquilino; tendría para cautelar su derecho, expedita la acción que la ley acuerda, para poder constatar los daños, que sobrevengan a una propiedad, siempre que sean ellos reales y no meramente imaginarios.

Es por esto que, en concepto del Fiscal, el fallo revocatorio de fojas 27, se ajusta a los principios fundamentales del derecho, que en el caso que se ventila es obvio que la parte demandada deja satisfactoriamente probado el que le corresponde.

No hay nulidad en dicho recurrido; siendo de sentir el Fiscal que así puede servirse declararlo la Suprema Corte, salvo mejor parecer.

Lima, 22 de abril de 1927.

GADEA.

RESOLUCIÓN SUPREMA

Lima, 29 de abril de 1927.

Vistos; con lo expuesto por el señor Fiscal; y considerando: que las leyes vigentes sobre inquilinato han restringido los derechos de los propietarios, en contemplación de la crisis de la habitación: que una de las cau-

sales de desahucio que dichas leyes han mantenido, consiste en que el conductor destine el fondo a objeto distinto para el que fué alquilado: que consta de autos que el arrendatario se ha ausentado a Europa, con su familia, desde hace algunos años, encontrándose la finca desde entonces deshabitada; y que en esta virtud, no puede acogerse razonablemente a las leyes de emergencia: declararon haber nulidad en la sentencia de vista de fojas 27, su fecha 28 de diciembre último, reformándola, *confirmaron* la apelada de fojas 23, su fecha 23 de noviembre anterior, que declara fundada la demanda de fojas dos, interpuesta por don Ignacio Alania, y en consecuencia manda que don Felipe Zunini desocupe dentro de seis días la casa materia del juicio, situada en la calle de Chota, número ciento veinticinco; sin costas; y los devolvieron.

Barreto. — Huamán de los Heros. — Quiroga. — Cornejo. — Burga Larrea.

Se publicó conforme a ley.

Agustín M. Escudero.

Causa N° 1448. — Año 1926.
