

No procede el desahucio por incumplimiento del contrato, si el conductor estuvo autorizado para suspender su ejecución.

Recurso de nulidad interpuesto por don Lucas Lisdoro Paredes en la causa que sigue con el Concejo Distrital de Chorrillos, sobre desahucio.—Procede de Lima.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Con el expediente preparatorio de inspección ocular que corre de fs. 1 a 15, el personero del Concejo Distrital de Chorrillos, entabla demanda de desahucio a fs. 18, la que dirige contra don Lucas Lisdoro Paredes, con el objeto de que éste desocupe el local de los Baños de “La Herradura”, en virtud de no haber cumplido las estipulaciones contenidas en el contrato y ser esta causal bastante para producir el desahucio. Admitida la acción y citadas las partes al comparendo de ley, se realiza éste a fs. 24 vta., con la sola concurrencia del demandado, quien niega los fundamentos de la acción y la contradice, alegando que si las obras no fueron ejecutadas ello se debió a causa de fuerza mayor y también a culpa del Concejo demandante. Aceptadas y actuadas las pruebas que las partes ofrecieron, se expide la sentencia de fs. 52, que declara fundada la demanda, y que apelada, es declarada insubsistente

por la resolución de vista de fs. 60, en virtud de estar pendiente un incidente sobre confesión; y salvada la omisión, se pronuncia el nuevo fallo de fs. 88, por el que, amparándose la acción incoada, se ordena que el demandado Paredes desocupe la cosa locada en el término de seis días. Interpuesta apelación, y llenada la breve tramitación de la 2a. Instancia, se confirma por la resolución de vista de fs. 120, que motiva el recurso de nulidad que hace valer el demandado Paredes.

Consta de las cláusulas 1a. y 9a. del contrato de locación que en testimonio obra a fs. 1, que el arrendatario se obligó a verificar, e introducir, las mejoras que en dichas cláusulas se puntualiza y detalla, estableciendo en la cláusula 13a., que aun en el caso de que mediara fuerza mayor, tales mejoras, tendrían forzosamente que quedar hechas antes del 31 de diciembre de 1930, so pena de caducidad del contrato y pérdida de lo pagado por arrendamientos; y consta de la inspección ocular de fs. 11 vta., llevada a cabo en 14 de marzo de 1931, o sea meses después de vencido el plazo que se estableció en la citada cláusula 13a., que en esa fecha no se había verificado ninguna de las mejoras convenidas.

Ahora bien, conforme al inciso 7° del art. 1602 del C. C., uno de los modos de terminarse la locación, consiste en no cumplir el locador con el conductor, sus respectivas obligaciones, y esa omisión es causal bastante para el desahucio conforme al art. 952 del C. de P. C.; luego, si con el contrato se acredita que el conductor asumió las obligaciones a que hacen referencia las cláusulas citadas, y bajo cuyo imperio se celebró

éste; y con la inspección ocular se demuestra el incumplimiento de todas ellas, la acción de desahucio es procedente, y la sentencia que lo ordena, perfectamente justa; máxime desde que el demandado no puede escurrirse con la causal de fuerza mayor por estar descartada ésta a virtud de la estipulación 13a., ni con la culpa por parte del Concejo, que no está probada como lo demuestra el Juez en su sentencia.

Por estas consideraciones, opina el Fiscal que procede declarar que NO HAY NULIDAD en la resolución de vista recurrida.

Lima, abril 19 de 1932.

Palacios.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, mayo 12 de 1932.

Vistos; con lo expuesto por el Señor Fiscal; y considerando: que está probado, y el demandado lo reconoce, que éste no ha ejecutado, dentro del plazo convencional corrido desde la fecha del contrato, 1º de octubre de 1928, hasta el 31 de diciembre de 1930, las obras referentes a la implantación de los servicios de agua potable, desagüe y luz eléctrica, construcción de seis cuartos amueblados, refacción de la cocina y pintura al óleo del local del hotel y baños de La Herradura, a que se obligó en la escritura de locación; que lo

está así mismo que, desde un principio, el Concejo Distrital de Chorrillos dejó de entregar al arrendatario algunos cuartos de baño, en los que se hallan depositados ciertos objetos por consecuencia del juicio que sigue el Concejo con un tercero: que a los siete meses de celebrada la locación, por escritura de 27 de abril de 1929, el Supremo Gobierno vendió, condicionalmente, a la sociedad Enrique Valega y Compañía, para fines de urbanización y formación de un balneario, 51 hectáreas y más de 3000 metros cuadrados de terreno en la ensenada de La Herradura, que comprenden toda la ribera, inclusive la sección en que se halla el edificio municipal destinado a restaurant y baños, conforme al plano copiado a fs. 110: que los concesionarios se constituyeron inmediatamente en ese establecimiento y ocuparon de hecho la parte que tuvieron por conveniente, instalando allí una oficina para el ingeniero, depósito y maestranza y departamentos para sus operarios, destruyendo ciertas divisiones que separaban unos cuartos de otros; y algunos de los útiles y enseres de la compañía se hallan todavía depositados en cuartos del hotel, de cuyo uso se encuentra privado el conductor: que varias de las obras a que se contrae la demanda, resultaron incompatibles con las de urbanización, como aparece de la declaración del ingeniero de esta empresa, don Juan A. Villa, quien dice que él se opuso a que don Lucas Lisdoro Paredes iniciara como pretendió hacerlo, los trabajos necesarios para el desagüe y para la construcción de los seis cuartos que debía amueblar porque la primera de dichas obras perjudicaba el trazado general de desagüe

proyectado para la urbanización y porque la segunda tenía que emplazarse en zona que no sólo estaba destinada a la urbanización, sino que debía ser sometida previamente a un trabajo de nivelación: que el ex-arrendatario de los baños don Domingo Pagan declarara, igualmente, que era imposible a Paredes tender cañerías de agua que partiesen del pozo, como estaba autorizado a hacerlo según su contrato, porque el pozo se hallaba al servicio directo de la Compañía Urbanizadora: que, por lo demás, lo actuado demuestra la nulidad de las gestiones desplegadas por el demandado, cerca del Concejo, para que lo pusiera en posesión de todo el local arrendado y se le facilitaran los medios de cumplir su obligación: que, por fin, en respuesta a una solicitud de su parte, le dirigió el Alcalde el oficio de fs. 61, de 5 de mayo de 1929, reducido a manifestarle que no diese comienzo por ahora a las mejoras a que estaba obligado, porque la Compañía Urbanizadora debía de construir un malecón destinado a embellecer la plaza y que oportunamente le avisaría el momento en que debiera iniciar sus trabajos, de conformidad con el informe que presentaría el inspector de obras, que aun estaba pendiente: que después de esta orden de suspensión hasta nuevo aviso, transmitida al arrendatario por el representante del municipio, no consta que aquel recibiera ningún otro en contrario, hasta que se le citó con la demanda, materia de este juicio: que es innecesario investigar si los hechos relacionados, que estorbaron en gran parte la realización de las obras indicadas, constituyen o nó, judicialmente, actos de fuerza mayor, ni tratar de de-

terminar los efectos de la cláusula por la que el conductor tomó a su cargo el caso fortuito, porque la resolución que entraña el referido oficio, releva de responsabilidad al demandado, por la inejecución que se le imputa; y que es inatendible la objeción dirigida a restar eficiencia a dicha nota, por cuanto no la suscribieron los Síndicos, desde que los Alcaldes son el órgano de comunicación de los Concejos y los ejecutores de sus acuerdos, conforme al art. 80 de la ley de municipalidades, y no se trataba de un acto contractual, ni de gestión alguna de carácter judicial: declararon HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fs. 120, su fecha 10 de marzo último: reformándola, y revocando la de primera instancia de fs. 88, su fecha 18 de diciembre anterior, declararon infundada, por ahora, la demanda de desahucio interpuesta a fs. 18 por el Concejo Distrital de Chorrillos; sin costas; y los devolvieron.

Elías. — Barreto. — Santa Gadea. — Campos. — Villa García.

Se publicó conforme a ley.

Agustín M. Escudero, Secretario.

Cuaderno No. 42.—Año 1932.
