Procede el desahucio contra el ocupante precario.**DICTAMEN FISCAL**

Señor:

La Sociedad Urbana Santa Teresa Ltda. ha interpuesto demanda de desahucio contra doña Catalina Zuzunaga, para que desocupe la casa de la calle Washington No. 1547, alegando que la mencionada finca se encontraba arrendada a doña María Emilia Calvo y que habiendo fallecido ésta el 29 de enero de 1946, se ha enterado que la demandada subrepticamente se ha entrometido en ella, con quien no desea celebrar contrato de locación. La demandada en el comparendo, ha contradicho la acción, afirmando que no se ha introducido en la casa arrendada después del fallecimiento de la Srta. María Calvo, sino que la ha ocupado y la ocupa con título de coarrendataria con derecho a sucederla y que en ese doble carácter hace un año que ha venido pagando los alquileres directamente con la aceptación de la compañía; y que como las disposiciones del Código Civil sobre locación conducción en lo relativo a las casas habitación se hallan en suspenso en virtud de las leyes 8765 y 10222, según las cuales sólo procede la acción de desahucio por la falta de pago de la merced conductiva y ella está al día en sus pagos, es improcedente la demanda.

Pero la demandada no ha probado absolutamente sus afirmaciones. Así no ha acreditado el título que se atribuye de coarrendataria con la aceptación del locador de la finca de que se trata, pues si hubiese existido tal aceptación, se habrían presentado los recibos de arrendamiento extendidos conjuntamente a nombre de ella y de la señorita María Emilia Calvo.

Tampoco ha acreditado con documento alguno, que sea la heredera sucesora de la señorita Calvo a que se refiere el inc. 3o. del Art. 1531 del Código Civil en el arrendamiento de la finca de Washington No. 1547.

Asimismo, no ha probado en ninguna forma, el hecho de haber estado ocupando la finca en unión de la Srta. Calvo, desde hacía más de un año antes de su fallecimiento. Y además no ha presentado los recibos como coarrendataria correspondientes a dicho período de tiempo, habiendo sólo exhibido un recibo vencido el 1o. de Febrero de 1946, extendido a nombre de la arrendataria María Emilia Calvo, para hacer creer, maliciosamente, que ella estaba ocupando la finca como arrendataria.

Mas la locación conducción como contrato consensual sólo existe cuando se conviene en ceder a otro el uso de una casa por una renta determinada, y este convenio no existe, ni ha existido entre la Compañía demandante y la demandada; de manera que no teniendo contrato de locación, no puede acogerse a las leyes vigentes sobre inquilinato que cita; porque éstas solo rigen para los que están amparados por contratos de arrendamiento, como lo ha establecido acertadamente la Corte Suprema, por ejecutoria de 27 de Mayo de 1947, expedida de conformidad con el dictamen del señor Fiscal, que corre a fs. 27.

No puede pues aceptarse contra la doctrina legal sancionada por la ejecutoria suprema que se deja mencionada, que se considere como arrendatario de una finca, al que de hecho la ocupa sin haber pactado con su dueño el uso de ella, no pudiendo estar este acto abusivo amparado por las leyes de inquilinato, porque estas no pueden estar reñidas con las normas morales que rigen los contratos.

Por las consideraciones expuestas, el Fiscal suplente, pide se declare que hay nulidad en la resolución de vista de fs. 25, y reformándola se confirme la sentencia de fs. 13: salvo mejor parecer.

Lima, 2 de setiembre de 1947.

Larco.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, 12 de setiembre de 1947.

Vistos; de conformidad con el dictamen del señor Fiscal: declararon HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fojas veinticinco, su fecha veintitres de mil novecientos cuarentisiete que revocando la apelada de fojas trece, su fecha ocho de abril de mil novecientos cuarentisiete declara improcedente la demanda de desahucio interpuesta por la Compañía Urbana Santa Teresa Limitada contra doña Catalina Zuzunaga; reformándola, confirmaron la de primera instancia que declara fundada la demanda y manda que doña Catalina Zuzunaga desocupe el inmueble materia de la acción en el plazo de seis días; sin costas; y los devolvieron.

Frisancho — Láinez Lozada — Eguiguren — Checa.

Considerando: que la acción de desahucio concedida por la ley diez mil doscientos veintidos es por falta de pago de la merced conductiva, por lo que la entablada conforme a la última parte del artículo novecientos setenta del Código de Procedimientos Civiles, es inadmisibile, mi voto es porque se corte la secuela del presente juicio.

Zavala Loaiza.

Se publicó conforme a ley.

Jorge Vega García, Secretario.