

**Es infundada la demanda de aviso de despedida interpuesta por quien no es locador, aún cuando acredite su condición de condómino.**

Recurso de nulidad seguido por don Emilio Perla V. con doña Adelaida Bahamonde vda. de Polo, sobre aviso de despedida.  
Procede de Lima.

### DICTAMEN FISCAL

Señor:

D. Ernesto Perla V. ha interpuesto demanda de aviso de despedida contra la Sra. Adelaida Bahamonde vda. de Polo, para que desocupe la finca situada en esta capital en la calle Enrique Villar No. 172, que tiene arrendada por la merced conductiva de \$. 180 mensuales, fundando su acción en la ley 10631, pues como copropietario desea ocupar la finca en vez de seguir viviendo en casa ajena pagando alquileres. En el comparendo el apoderado de la demandada, ha pedido que se desestime la acción fundándose en que conforme al art. 961 del C. de P. C., sólo puede efectuarlo el arrendador, o según la ley 10631, el propietario arrendador; que el demandante no es el arrendador de la finca, por cuyo motivo le niega el derecho de ampararse en dicha ley; y que en el caso de ser copropietario de la cosa locada, no conduciéndola la demandada en las condiciones puntualizadas en la segunda parte del art. 970 del C. de P. C., opone la excepción de naturaleza de juicio; porque la acción de aviso de despedida por persona que sólo tiene la nuda propiedad, resulta atentatoria contra los derechos del locador y locatario, que son los poseedores

de ella. El Juzgado por sentencia de fs. 24 declaró fundada la demanda; y habiéndose interpuesto apelación, la Corte Superior por resolución de fojas 31, la ha revocado declarando infundada la demanda de aviso de despedida .

De los recibos que corren a fs. 5 y 6 de los autos, aparece que la finca de que se trata, ha sido arrendada a doña Adelaida Bahamonde de Polo por doña Esther Velaochaga de Perla, por la suma de \$. 180 mensuales; de manera que se halla acreditado que la locadora es ésta señora, quien no ha interpuesto la acción de aviso de despedida, sin que procesalmente pueda considerársele como demandante a mérito del escrito de fs. 18, presentado después de contestada la demanda y estando la causa para sentencia.

Por otra parte, para que la acción interpuesta por don Emilio Perla fuera fundada, habría sido menester que se hubiese presentado como propietario exclusivo de la finca, como lo establece la resolución de vista, pues no siéndolo y tratándose de un bien indiviso, la acción de desocupación interpuesta por uno de los condóminos sólo podría referirse a una parte del inmueble, y no cabe rescindir parcialmente el contrato, ni la acción puede dirigirse contra parte indeterminada de la cosa común, como lo tiene establecido la Corte Suprema, por ejecutoria que corre en los Anales Judiciales de 1945.

Tampoco la acción de aviso de despedida para la desocupación habría procedido si la señora Esther Velaochaga la hubiese interpuesto para que ocupara la finca su hijo Emilio Perla; porque aunque las leyes de inquilinato establecen que el que necesita una casa de su propiedad para habitarla, tiene expedita la acción para pedir su desocupación, también la Corte Suprema por Ejecutoria que corre en los mismos Anales Judiciales de 1945, ha establecido que esa necesidad debe ser exclu-

sivamente personal, no de otra persona, cualquiera que sea el vínculo que le ligue al locador propietario.

En vista de los antecedentes judiciales que se dejan relacionados, el Fiscal Suplente opina: que **NO HAY NULIDAD** en la resolución de vista de fs. 31; salvo mejor parecer.

Lima, 30 de setiembre de 1947.

**Larco.**

### **RESOLUCION SUPREMA**

Lima, 13 de octubre de 1947.

**VISTOS**; de conformidad con el dictamen del Ministerio Fiscal, y considerando que entablada acción de aviso de despedida por persona distinta a la locadora, no se ha salvado esa grave irregularidad en el escrito de fojas dieciocho, que en consecuencia dicha acción no está amparada por el artículo novecientos cincuenticuatro del Código de Procedimientos Civiles: declararon **NO HABER NULIDAD** en la sentencia de vista de fojas treintiuna, su fecha cuatro de agosto de mil novecientos cuarentisiete que revocando la apelada de fojas veinticuatro vuelta, su fecha doce de junio del mismo año, declara infundada la demanda de aviso de despedida interpuesta por don Emilio Perla contra doña Clorinda Bahamonde viuda de Polo; con lo demás que contiene; condenaron en las costas del recurso a la parte que lo interpuso; y los devolvieron.

**Zavala Loaiza — Frisancho — Fuentes Aragón  
Láinez Lozada — Cox.**

**Jorge Vega García, Secretario.**

**Cuaderno No. 1705.—Año 1947.**