

**No procede el desahucio fundado en el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, de un local dedicado a la exhibición de películas cinematográficas.**

### DICTAMEN FISCAL

Señor :

Don César Sánchez Navarrete dió en arrendamiento a don Carlos Zanatti Otihura un inmueble de su propiedad situado en la cuadra número veintiocho de la Avenida "Petit-Thouars" signado con el número 2884 al 2888, del distrito de San Isidro, construído especialmente para servir de local para cinema, con una tienda anexa, con exclusión de maquinaria, muebles y utilaje necesario para explotar el negocio, los que fueron adquiridos por el locatario q' se reservaba la propiedad sobre ellos, quedando, si, como garantía subsidiaria para el exacto cumplimiento de las obligaciones contraídas, según se estipuló en la cláusula duodécima. Se convino en que el plazo de duración del contrato sería ocho años contados a partir del 22 de julio de 1939, en cuyo día se hizo entrega del local, estipulándose, así mismo en la cláusula undécima que vencido el plazo de los ocho años el conductor se obligaba a devolver el inmueble arrendado en las mismas condiciones en que se le entregó. Las demás condiciones constan del contrato que se acompaña como recaudo a fs. 1

A fojas 5 se presenta don César Sánchez Navarrete el 31 de julio de 1947 interponiendo demanda de desahucio contra don Carlos Zanatti C., para que dentro del término de ley desocupe el local de su propiedad dedicado a la exhibición de películas cinematográficas, conocido con el nombre de Cine "San Isidro" fundándose en el hecho de haberse vencido el término de los ocho años el día 22 de julio de 1947 y citando en su apoyo lo dispuesto en el artículo 952 del C. de P. Civiles. En el comparendo realizado a fs. 11, ratificada la demanda, el demandado, Zanatti interpuso la excepción de pleito pendiente alegando que se seguía juicio entre las mismas personas sobre prórroga del contrato de arrendamiento o alternatively, indemnización de cien mil soles oro por faltar al com-

promiso de vender el local donde funcionaba y consta así mismo que desde el 15 de marzo de 1947 el propietario, don César Sánchez Navarrete cumplió con dar aviso notarial al conductor a fin de que el 22 de julio de 1947 cumpliera con entregar el local (fs. 139 y 17). Es un hecho evidente que no se trata de casa habitación, por lo que el caso controvertido no está amparado por las disposiciones vigentes sobre inquilinato que ha invocado en su apoyo el demandado. Resulta inaplicable el artículo 3 de la ley No. 10716.

Tratándose de un inmueble que no está destinado a casa habitación procede el desahucio fundado en el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento. Así lo ha resuelto ya la Corte Suprema en casos análogos, como en la causa número 1060 del año 1949.

Por estas consideraciones soy de opinión que NO HAY NULIDAD en la resolución de vista materia del recurso, y así se servirá declararlo la Corte Suprema si fuere de ese parecer.

Lima, 10 de setiembre de 1949.

**GARCIA ARRESE.**

### **RESOLUCION SUPREMA**

Lima, siete de setiembre de mil novecientos cuarentinueve.

Vistos; con lo expuesto por el Señor Fiscal, y considerando: que el Decreto Supremo de veintisiete de setiembre de mil novecientos cuarentinueve, al reglamentar la ley diez mil setecientos dieciseis enumera entre los bienes urbanos, los destinados a establecimientos comerciales, fabriles, industriales, profesionales u otros usos que no sea el de casa habitación: mandaron suspender la tramitación del presente juicio de desahucio, seguido por don César Sánchez Navarrete con don Carlos Zanatti Otiñura; y los devolvieron.

**ZAVALA LOAIZA.— NORIEGA.— LAINEZ LOZADA.—  
EGUIGUREN.— CHECA—.**

**Jorge Vega García. Secretario**

Cuaderno No. 306. Año 1949.

Procede de Lima