AUNQUE EL PROPIETARIO NO INTERVENGA EN LA ESCRITURA DE TRASPASO, SE NOVA EL CONTRATO DE LOCACION CONDUCCION SI SUS ACTOS REVELAN QUE TUVO CONOCIMIENTO DE DICHO TRASPASO Y CONSINTIO EN LA OCUPACION DEL LOCAL.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Doña Adriana Porta de Aparicio, propietaria del inmueble situado en esta Capital en la esquina de las calles Pelota y Mogollón, lo arrendó a don Cayetano Crescio, quien por escritura pública de 7 de marzo de 1936 transfirió sus derechos en el arrendamiento a don José Argüelles, don Víctor Gallart y don Urbano Fernández, transferencia que se verificó con consentimiento expreso de la propietaria, como aparece de la copia notarial de fs. 61.

En consecuencia, continuaron como inquilinos directos de doña Adriana Porta de Aparicio, don José Argüelles, don Víctor Gallart y don Urbano Fernández, a cuyo nombre se han girado y continúan girándose los recibos correspondientes.

Posteriormente se verificaron diversas modificaciones de las relaciones jurídicas existentes entre los inquilinos, quedando el negocio en poder de don José Argüelles, quien por escritura pública de 1º de febrero de 1946, que corre en copia a fs. 83, lo traspasó a don Eduardo Castillo; en ninguno de cuyos actos intervino la propietaria.

De autos aparece que don Eduardo Castillo pretendió en diversas ocasiones que se le reconociera como inquilino directo y se giraran a su nombre los recibos correspondientes, a lo que no accedió la demandante.

Mediante las cartas notariales de fs. 26 y fs. 27, fechadas el 2 de junio de 1948, don José Argüelles y don Urbano Fernández solicitaron del Dr. Víctor Aparicio Gómez Sánchez, esposo de la propietaria, que habiéndose traspasado el negocio a don Eduardo Castillo se giraran a nombre de éste los recibos de pago de la merced conductiva.

Los antecedentes expuestos, han originado la demanda de fs. 1 interpuesta por doña Adriana Porta de Aparicio, sobre desahucio del inmueble mencionado, acción dirigida contra sus citados inquilinos con quienes celebró el contrato de locación y contra don Eduardo Castillo.

Tramitada al causa el Juzgado de Primera Instancia en la sentencia de fs. 131 ha declarado fundada la demanda, ordenando la desocupación del inmueble en el plazo de 6 días. La Corte Superior de Lima, en discordia, ha confirmado a fs. 169 la referida sentencia, con los votos discordantes de fs. 170 en el sentido de la revocatoria y de que se declare improcedente la demanda. El demandado don Eduardo Castillo ha interpuesto recurso de nulidad.

dad, al que se ha adherido el Dr. Aparicio en cuanto a la exoneración de costas.

Es evidente que el traspaso verificado por don José Argüelles a don Eduardo Castillo se ha hecho sin consentimiento de la propietaria del inmueble. La falta de consentimiento se comprueba no sólo con el hecho de que los recibos que acreditan el pago de la merced conductiva se giran a nombre de las personas con quienes celebró la demandante el contrato, sino también con el mérito de las cartas notariales de fs. 26 y 27 por las que se puso en conocimiento del Dr. Aparicio Gómez Sánchez la transferencia del negocio.

Dada la naturaleza del contrato de locación, el conductor sin el consentimiento del locador, no puede ceder el arrendamiento a otra persona, porque ello importaría desligarse de las obligaciones que contrajo en virtud del contrato.

El contrato de locación ha terminado, de conformidad con lo dispuesto en el inc 4º del art. 1531 del Código Civil.

Los votos discordantes están de acuerdo en que no ha habido expresa autorización de la demandante, ni intervención de la misma, en el traspaso del negocio a don Eduardo Castillo; pero sí ha existido un asentimiento tácito, y que a raíz de la publicación que verificó el citado Castillo en el periódico oficial haciendo saber al público el traspaso a su favor, los alquileres **ellos** ha venido abonando personalmente el mismo Castillo.

El consentimiento de la propietaria no ha existido. Lo acreditan los hechos anteriormente expuestos. Su reiterada negativa a consentir en el traspaso del local y a otorgar los recibos a nombre del actual ocupante, es suficiente para concluir que no ha habido asentimiento a la situación producida. La publicación de los avisos de traspaso, no tienen otra significación que la usual. No vinculan al propietario con el nuevo dueño del negocio.

El pago verificado en cheques girados por el demandado don Eduardo Castillo, tampoco significa la formalización de un nuevo contrato. El pago lo puede verificar cualquier persona, tenga o no interés en el cumplimiento de la obligación.

Lo mismo puede decirse del alza del alquiler. De haber habido consentimiento para el cambio de nuevo inquilino, esa fué la oportunidad para exigir que los recibos se facturasen a nombre de Castillo.

Como éste ha tenido motivos atendibles para litigar, no procede la condena en costas.

Opino, en conclusión, que **NO HAY NULIDAD** en la sentencia recurrida.

Lima, 31 de diciembre de 1949.

GARCIA ARRESE.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, 21 de diciembre de 1950.

Vistos; en discordia concordada en parte en el momento de la votación; con lo expuesto por el señor Fiscal, y considerando: que el establecimiento comercial "Bodega y Bar La Pelota" que funciona en el local de propiedad de la señora Adriana Porta de Aparicio, quedó, por diversos contratos, a cargo de don José Argüelles Menéndez, quien lo traspasó a don Eduardo Castillo por escritura pública de primero de febrero de mil novecientos cuarentiséis; que el arrendamiento de ese local era de duración indeterminada por haber concluído el plazo del primitivo contrato celebrado entre la propietaria y los anteriores conductores; que si bien la demandante no intervino en la escritura de traspaso que hizo don José Argüelles a favor de don Eduardo Castillo, sus actos posteriores a la fecha de su celebración revelan que tuvo conocimiento de ese traspaso y consintió en la ocupación del local por el nombrado Castillo; que esto se desprende de las confesiones de la demandante y de don Víctor Aparicio al absolver los interrogatorios de fojas ciento cuatro y ochentiséis, respectivamente, y de los recibos corrientes a fojas noventicinco a noventaiocho que acreditan que la propietaria elevó el monto de la merced conductiva del local, de cuatrocientos sesenta a quinientos cincuenta soles oro cuando el actual inquilino se encontraba frente al negocio que se le traspasó, y abonaba los arrendamientos; que por la serie de actos verificados se novó el contrato de locación conducción del local por voluntad de la propietaria, creándose así vinculaciones entre ella y don Eduardo Castillo, que establecieron su relación jurídica, la que no se modifica por las cartas notariales de fojas veintiséis y veintisiete, ni por la negativa de aquélla para cambiar en los recibos el nombre de los primitivos inquilinos por el de Eduardo Castillo: declararon HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fojas ciento sesentinueve, su fecha veinticinco de julio de mil novecientos cuarentinueve, que confirmando la aplada de fojas ciento treintiuna, su fecha veinticuatro de noviembre de mil novecientos cuarentiocho, declara fundada la demanda de desahucio interpuesta por doña Adriana Porta de Aparicio contra don Víctor Gallart, don Urbano Fernández y don José Argüelles, y don Eduardo Castillo; reformando la primera y revocando la segunda: declararon infundada dicha demanda; sin costas; y los devolvieron.— LAINEZ LOZADA.— EGUIGUREN.— DELGADO.— CHECA.— LEON Y LEON.

Nuestro voto, por los fundamentos del dictamen del señor Fiscal, es porque se declare NO HABER NULIDAD en la sentencia de vista que confirmando la apelada declara fundada la demanda de desahucio interpuesta por doña Adriana Porta de Aparicio y ordena que los demandados desocupen el inmueble materia de la acción en el plazo de seis días.—FUENTES ARAGON.— COX.— Se publicó.— *Francisco Velasco Gallo*.—Secretario.

Cuaderno N° 584.— Año 1949.— Procede de Lima.