

TRATANDOSE DE LA RECONSTRUCCION DE UN INMUEBLE AFECTADO POR UN SINIESTRO, ES INDISPENSABLE DETERMINAR MEDIANTE UN PERITAJE TECNICO SI SE TRATA DE DETERIOROS FUNDAMENTALES QUE ESTABLEZCAN LA NECESIDAD DE EMPRENDER LA RECONSTRUCCION O SI SE TRATA DE DESPERFECTOS QUE POR SU NATURALEZA PUEDEN REPARARSE PARCIALMENTE SIN QUE SEA NECESARIA LA DESOCUPACION.

DICTAMEN FISCAL

Exp. N° 358/52.—Procede de Lima.

Señor:

Interpuesta demanda de desahucio contra don Juan M. Nishii, inquilino del inmueble N° 781 del Jirón Paseo, por su propietaria doña Regina Alverdi de Causillas, por graves daños que requieren la reparación de la finca, verificando el comparendo de ley y actuadas las pruebas pertinentes, el Juez pronuncia sentencia a fs. 43, declarando fundada la acción e infundada la excepción de falta de personería opuesta; y ordenando que el arrendatario la desocupe en el plazo de seis días; y ésta es confirmada por la de vista de fs. 67, cuyos fundamentos merecen tomarse en cuenta. Efectivamente, cuando una finca, como la que es objeto de este juicio, sufre enormes daños que deben repararse de inmediato, ya que subsiste una amenaza de destrucción, no es posible mantener una situación desfavorable para el propietario por favorecer al inquilino. El local, como se ha probado suficientemente, no está en condiciones de habitabilidad y seguridad y que el conductor procede negligentemente en su conservación. Si la reparación o reconstrucción es de urgencia no hay razón legal para denegar la petición que sobre el particular

hace la propietaria y demandante; por lo que soy de opinión, que se declare NO HABER NULIDAD en la recurrida, que confirma la apelada en todas sus partes.

Lima, 16 de octubre de 1952.

Febres.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, veintitrés de abril de mil novecientos cincuentitrés.

Vistos; con el voto escrito del señor Bustamante Cisneros, que se agregará rubricado por el Secretario; en discordia concordada en parte al momento de la votación, por lo que no se hace necesaria la intervención del señor Vocal dirimente; con lo expuesto por el señor Fiscal y considerando: que tratándose de la reconstrucción de un inmueble afectado por un siniestro es indispensable determinar mediante un peritaje técnico si se trata de deterioros fundamentales que establezcan la necesidad de emprender la reconstrucción de aquellos que por su naturaleza o por la parte de la casa que afectan pueden repararse parcialmente sin hacer necesaria la desocupación de la finca; que en el caso de autos, aún cuando no se ha llenado concretamente esa finalidad, aparece de la inspección ocular de fojas treintiuno que los deterioros que ha sufrido el inmueble cuya desocupación se solicita son de escasa importancia, habiendo afirmado en el comparendo el inquilino demandado que esas reparaciones las hace por su cuenta y que el local quedará en condiciones de perfecta habitabilidad y seguridad: declararon Haber Nulidad en la sentencia de vista de fojas sesentisiete, su fecha seis de agosto de mil novecientos cincuentidós, que confirmando la apelada de fojas cuarentitrés, su fecha siete de setiembre de mil novecientos cincuentiuno, declara fundada la demanda de desahucio interpuesta por doña Regina Alverdi de Causillas contra don Juan Nishii; reformando la primera y revocando la segunda declararon infundada dicha acción; sin costas; y los devolvieron. **Sayán Alvarez.—Checa.—Garmendia. — Maguiña.**

Dagoberto Ojeda del Arco.—Secretario.

Considerando: que constituye obligación principal del conductor cuidar de la cosa arrendada como propia, con arreglo a lo que dispone el inciso primero del artículo mil quinientos diecisiete del Código Civil, disposición legal que está vigente; que según aparece del parte policial la instalación eléctrica del local que conduce el demandado ha venido deteriorándose con el trascurso del tiempo, quemándose con frecuencia los plomos de la llave general, la que, además siempre se dejaba abierta, llegando la investigación policial a la conclusión de que “se ha establecido negligencia de parte del conductor del establecimiento por no haber adoptado medidas precautorias en la seguridad del local como hubiera sido la renovación del alambre de la instalación eléctrica que se hallaba notablemente deteriorado”; que en la diligencia de inspección ocular y peritaje realizados a los pocos días del siniestro se comprobaron daños de consideración tanto en el mismo, local en que funciona el negocio del demandado como en los departamentos interiores, que forman parte del mismo inmueble, causados por efectos del fuego y del agua, tales como el incendio del techo, el hundimiento de una pared y del piso en diversas partes por la acción del agua, desnivel del mismo y humedad en la pared del fondo hasta una altura aproximada de dos metros; que parte de las causales de rescisión y terminación del contrato de locación previstas en los artículos mil quinientos veintinueve y mil quinientos treintauno del Código Civil, respectivamente, ese acto jurídico además se extingue por destrucción de la cosa, salvo el caso fortuito, conforme lo establece el artículo mil quinientos treintitrés del mismo Código; que dada la naturaleza del hecho que origina la extinción del contrato de locación, el caso fortuito no se presume sino que debe ser probado por el conductor y tratándose del incendio el arrendatario es responsable, salvo que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción como lo determina el artículo mil quinientos dieciocho del acotado; que el demandado no ha acreditado que el incendio del inmueble de propiedad de la demandante se hubiera producido por caso fortuito, existiendo más bien prueba de su negligencia, atribuida por la actora a la mala situación económica de Nishii, a quien había seguido juicio sobre desahucio por falta de pago de la merced conductiva y a quien se le habían protestado numerosas letras de cambio por falta de pago en época próxima o contemporánea al siniestro, como lo demuestra el informe de la Cámara de Comercio que en copia obra a fojas cuarentiuno; que la falta del techo, los

daños en los muros y pisos y demás comprobados en autos hacen inaparente el inmueble para los fines de la locación, sin que pueda sostenerse que la destrucción de la casa debe ser total, porque entonces no tendría sentido la rebaja de la renta que autoriza el artículo mil quinientos treintidós del acotado; que no habiendo probado el demandado que el incendio se debió a caso fortuito sino a su negligencia y falta de precauciones, la acción de desahucio es procedente así como la reintegración de los derechos del propietario como medida urgente y necesaria en defensa de sus intereses; que la extinción del contrato de locación por haberse incendiado la cosa arrendada, no está reglada por las leyes de inquilinato sino por las disposiciones del Código Civil; que no es admisible que el conductor negligente continúe usando de la cosa locada destruída en parte por su culpa impidiendo al propietario que proceda a su reparación: mi voto es porque, de conformidad con el dictamen del señor Fiscal y por los fundamentos de la sentencia de vista se declare no haber nulidad en la misma.— **Bustamante Cisneros.**

Se publicó conforme a ley.

Dagoberto Ojeda del Arco.—Secretario.
