

**SOLO TRATANDOSE DE CASAS-HABITACION SE ENCUEN-
TRA PROHIBIDO EL SUB-ARRIENDO; TRATANDOSE DE
INMUEBLES ARRENDADOS PARA OTROS FINES, RIGE EL
DERECHO COMUN.**

DIOTAMEN FISCAL

Exp. N° 467/50.--Procede de Lima.

Señor:

A fs. 1 doña Zoila R. Alvarez entabla demanda de desahucio contra don Humberto Alvarado para que desocupe la oficina N° 29 de la casa ubicada en la calle General La Fuente N° 586. Funda la acción en la falta de pago de la merced conductiva y en que el demandado es reincidente en la mora en el pago de los arrendamientos. Citadas las partes a comparendo se realiza esta diligencia a fs. 1 vta., en la cual el demandado deduce la excepción de falta de personería y contradice la acción, alegando que, de subarrendatario se ha convertido en arrendatario directo del propietario a quien le está abonando los arrendamientos. Abierta la causa a prueba y actuadas las ofrecidas, el Juez de Primera Instancia expide sentencia a fs. 22 declarando sin lugar la excepción y fundada la demanda por falta de pago y sin lugar por la causal de reincidencia. La Corte Superior de Lima por resolución de fs. 30 ha confirmado el fallo apelado, lo que origina el recurso de nulidad concedido al demandado por auto de fs. 31 vta.

Con la confesión ficta de fs. 22 y con lo manifestado por el demandado en la diligencia de comparendo de fs. 1 vta., la actora ha probado que don Humberto Alvarado que ocupa el local sujeto a materia le ha abonado hasta Octubre de 1948 la merced conductiva pactada, en la condición de sub-arrendatario y, en consecuencia, la demandante, como locadora, tiene personería para ejercitar la presente acción. Además, como lo acreditan los recibos de arrendamientos de fs. 8, 9 y 10 la localidad materia del desahucio es una oficina y por lo tanto la Ley N° 10895 que prohíbe los contratos de subarrendamiento de las casas-habitación, por ser ley de excepción no puede aplicarse al caso de autos y los pagos, hechos por el

demandado directamente al propietario del inmueble, desde noviembre de 1948, carecen de eficacia para dar por cumplida la obligación que Alvarado tiene como sub-arrendatario de pagar merced conductiva a la demandante. El Decreto Supremo de 27 de setiembre de 1949 tampoco se refiere al subarriendo de inmuebles urbanos destinados a establecimientos comerciales, fabriles, profesionales e industriales, por lo que, el caso sub-litis, por referirse a una oficina, está regido por el art. 1523 del C. C. y procede, declarar como lo han hecho las sentencias de Primera y Segunda Instancia, infundada la excepción de falta de personería y fundada la demanda, basada en la falta de pago de la merced conductiva.

Por las consideraciones expuestas, opino que la Corte Suprema puede servirse declarar que NO HAY NULIDAD en la sentencia recurrida.

Lima, 5 de marzo de 1954.

García Arrese.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, siete de abril de mil novecientos cincuentitrés.

Vistos; de conformidad con el dictamen del señor Fiscal, cuyos fundamentos se reproduce: declararon NO HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fojas treinta, su fecha veintitrés de diciembre de mil novecientos cuarentinueve, que confirmando la apelada de fojas veintidós, su fecha veintisiete de abril del mismo año, declara fundada la demanda de desahucio interpuesta por doña Zoila Alvarez y ordena que don Humberto Alvarado desocupe el inmueble materia de la acción en el plazo de cinco días; con lo demás que contiene; condenaron en las costas del recurso y en la multa de cuatrocientos soles a la parte que lo interpuso; y los devolvieron.— **Eguiguren.— Garmendia.— Alva.— Lengua.— Tello Vélez.**

Se publicó conforme a ley.

Dagoberto Ojeda del Arco.—Secretario.
