

AVISO DE DESPEDIDA, POR CASA UNICA.

QUIEN HA ESTADO RESIDIENDO EN EL EXTRANJERO ANTES DE LA NOTIFICACION CON LA DEMANDA, NO NECESITA COMPROBAR QUE VIVE EN CASA ALQUILADA POR EL TERMINO DE UN AÑO, SIEMPRE QUE ACREDITE QUE ES LA UNICA CASA QUE TIENE, Y SU PROPOSITO DE HABITARLA.

LA LEGISLACION VIGENTE Y ESPECIAL DE INQUILINATO SOLO RIGE PARA CASAS-HABITACION CUYO ALQUILER MENSUAL NO EXCEDA DE S/. 800.00.

DICTAMEN FISCAL

Exp. N° 99/53.—Procede de Lima.

Señor:

El doctor don Alejandro Freundt Rosell interpuso demanda sobre aviso de despedida contra don Manuel del Solar, para que desocupe la casa-habitación de su propiedad, ubicada en San Isidro, calle Miguel Cervantes N° 200, por necesitarla, para vivir en ella juntamente con su familia y ser su única propiedad.—Abierta la instancia y realizado el comparendo de ley a fs. 12, el demandado se opone con el fundamento de que existe contrato privado de locación y conducción, de plazo determinado, que vencerá en mayo de 1945 y presenta, para el efecto, el documento de fjs. 14. Abierto el juicio a prueba, las partes ofrecen y actúan la que les conviene. — Se pronuncia sentencia a fjs. 29, su fecha nueve de marzo de 1953, por la que se declara fundada la demanda; y como el demandado apela, la Tercera Sala en lo Civil de la Corte Superior de Lima, a fjs. 34, su fecha 15 de abril del mismo año, la revoca, dando valor legal al documento privado al que se ha hecho referencia. — Se recurre a esta Corte Suprema por recurso de nulidad, el que es materia de la presente vista.

Conceptúo que el fallo de Primera Instancia está en la verdad. No así la resolución de Segunda Instancia, por cuanto no existe contrato de locación en forma entre el locador y locatario. El instrumento privado de fjs. 14 fué suscrito por doña Laura Seminario, que no tuvo poder o mandato expreso del dueño para hacerlo. No ha sido reconocido por éstos judicialmente. El hecho de que el doctor Freundt otorgara el recibo de alquiler de fjs. 13 no significa reconocimiento o refrendación de un convenio que él no conocía. — Supo, como lo dice en su confesión, que la señorita Laura Seminario, una simple encargada de cuidar su casa, la había arrendado verbalmente, sin documento alguno, puesto que no había sido autorizada para lo último.

La acción incoada es procedente y debe surtir sus efectos legales, como acertadamente lo ha resuelto el Juez, ya que el actor ha probado a plenitud los extremos de su escrito de fjs. 3, como son: una sola casa, con los certificados de fjs. una y dos, necesidad de ocuparla por vivir en casa alquilada, según constancia de fjs. 22 y haber estado ausente en el extranjero, en misión diplomática del Gobierno.

Son aplicables al caso de autos las normas de las leyes comunes y no de excepción o emergencia, por cuanto la merced conductiva pasa de ochocientos soles, por mes. Y como no existe convenio en forma, ni plazo determinado, estimo fundado el aviso de despedida y en consecuencia legal la sentencia apelada de fs. 29, por lo que se declara fundada la demanda de fojas tres y su ampliación de fojas doce y ordena que el demandado don Manuel del Solar desocupe el inmueble, materia del juicio en el plazo de cuatro meses.

Opino, que HAY NULIDAD en la recurrida; y reformándola, confirmar en todas sus partes la de Primera Instancia.

Lima, 11 de mayo de 1953.

L. Febres.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, veintiseis de mayo de mil novecientos cincuentitrés.

Vistos; de conformidad en parte con dictamen del señor Fiscal y considerando: que las leyes de inquilinato han puesto en suspenso las disposiciones del Código Civil en lo relativo a la desocupación de los inmuebles urbanos; que la ley diez mil ochocientos noventicincos prohíbe en términos generales el ejercicio de las acciones de desahucio y aviso de despedida; que la misma ley, también en forma irrestricta exceptúa de la prohibición antes expresada, el caso de la casa única cuyo propietario la solicita para ocuparla; que la disposición del artículo primero del Reglamento de la citada ley, al prescribir que sus efectos y alcances se circunscriben a los contratos de locación y conducción de casas-habitación cuya merced conductiva no exceda de ochocientos soles oro mensuales, la modifica tanto en lo relativo a la prohibición, cuanto a la excepción siendo por lo mismo ineficaz; que el otorgamiento del recibo de alquiler por el actor, corriente a fojas trece, no dá existencia al vínculo jurídico que el demandado pretende hacer derivar del documento privado de arrendamiento en cuanto se refiere al plazo de duración, documento otorgado por una simple encargada del inmueble sub-litis que no tiene poder para ello, y que, a mayor abundamiento, no ha sido reconocido; que la percepción del alquiler a que se refiere dicho recibo, no confirma por sí solo un contrato de arrendamiento a plazo determinado otorgado por persona extraña al propietario, máxime que se debió, según confesión del demandante, al contestar la cuarta pregunta del interrogatorio de fojas veintisiete, al ofrecimiento que le hiciera el demandado de buscar otra casa para mudarse; que el demandante ha probado a plenitud con los certificados de fojas una y dos, que la casa cuya desocupación solicita es la única que tiene y con el certificado de fojas veintidos que ocupa actualmente casa arrendada, por consiguiente, la necesidad de ocuparla a su regreso del extranjero después de haber desempeñado un cargo diplomático para asumir la alta función pública que actualmente ejerce, punto sobre el cual están de acuerdo ambas partes, no siendo por tanto, exigible en este caso la presentación de recibos de alquileres para acreditar que el actor vive en casa alquilada en la misma localidad por el lapso de un año anterior a la inter-

posición de la demanda: declararon **HABER NULIDAD** en la sentencia de vista de fojas treinticuatro, su fecha quince de abril último, que revocando la de primera instancia de fojas veintinueve, su fecha nueve de marzo del presente año, declara infundada la demanda interpuesta por don Alejandro Freundt Rosell contra don Manuel del Solar, sobre aviso de despedida; reformándola: confirmaron la apelada que declara fundada la demanda y ordena que el demandado desocupe el inmueble materia de la acción en el plazo de cuatro meses; contados a partir de la fecha de la citación con la demanda; con costas; y los devolvieron. — **Garmendia.** — **Serpa.** — **Alva.** — **Lengua.** — **Tello V.**

Se publicó conforme a ley.

Dagoberto Ojeda del Arco.—Secretario.
