

Es ocupante precario aquél que se encuentra ocupando la localidad materia del desahucio en arrendamiento; habiéndose verificado dicho traspaso sin observarse las formalidades establecidas en la ley 2259 y sin el consentimiento del locador.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

En los autos seguidos por Yan Tun San, vecino de Trujillo, contra don Alfredo Razzeto, sobre desahucio, después de llenados los trámites y de producidas las pruebas del caso, el juez expidió sentencia a fs. 112, declarando infundada la demanda. Fué confirmada a fs. 131. El propietario acude por recurso de nulidad.

El inquilino del local, objeto de este juicio, fué don Ismael Watson, quien lo traspasó, sin el consentimiento del dueño, a don Alfredo Razzeto, pagando éste los alquileres, como sub-arrendatario al indicado inquilino, quien, burlando la ley, dispuso de la cosa a su capricho; siendo de advertirse, como lo demuestra el juicio de desahucio acompañado, que el propietario tuvo que verse obligado a iniciarle acción por falta de pago de los alquileres. Es de deducirse que esa mala situación económica, la resolvió traspasando el local. El demandado trata de exculparse, diciendo, que Watson le traspasó los enseres de la tienda; pero del aviso que publicó en uno de los diarios de Trujillo, fs. 21, se ve que el traspaso fue total, por casa y muebles.

El dueño ha impugnado las consignaciones y no ha convenido ni expresa ni tácitamente en considerar como conductor al demandado. Se pretende establecer la doctrina de que no procede acción de desahucio o aviso de despedida contra un

local, que está destinado al comercio. Esta teoría es aplicable sólo cuando el demandado sea el inquilino; pero tratándose de una tercera persona, extraña al dueño, la cuestión varía. La ley, ni la legislación especial, ni decretos supremos, pueden amparar cuestiones de la naturaleza como la que se controvierte, porque, entonces, darian lugar a la explotación y a la libre disposición de la cosa locada, como si fuera propia, ésto es, que los inquilinos y los sub-inquilinos estarían en situación privilegiada, haciendo y deshaciendo de una casa que no les pertenezca. Si el locador no cumple con sus obligaciones, como la de cuidar de la cosa locada ó cederla sin el consentimiento del propietario, si sub-arrienda sin este consentimiento, entonces, se opera la rescisión del contrato o la terminación de él, conforme los arts. 1529, inc. 7º, y 1530, inc. 5º del C. C.

Sin embargo de estas disposiciones terminantes se acude, con alguna frecuencia al D. S. de 27 de setiembre de 1949, que tiene sus taxativas y que no se puede aplicar indistintamente a los casos que se presenten. Además, un Decreto Supremo no puede derogar los preceptos legales correspondientes del C.C., ni menos el art. 970 del C.P.C., aplicable a los ocupantes precarios.

Por todo lo expuesto, soy de opinión, se declare que HAY NULIDAD en la recurrida, confirmatoria de la apelada, que desestima la demanda; reformando la primera y revocando la segunda, declarar fundada dicha demanda, mandando que el emplazado desocupe el local dentro del término de ley.

Lima, 13 de abril de 1956.

FEBRES.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, dos de octubre de mil novecientos cincuentiséis.—

Vistos; de conformidad con la conclusión del dictamen del señor Fiscal y considerando: que del aviso publicado en

el diario "La Industria" de fojas veintiuno y de la primera pregunta del interrogatorio corriente a fojas veinticinco, formulado por el demandado, resulta que éste último se encuentra ocupando la localidad materia del desahucio en virtud de traspaso y no de un contrato de subarrendamiento; que habiéndose verificado dicho traspaso sin observarse las formalidades establecidas en la ley dos mil doscientos cincuenta y nueve y sin consentimiento del locador como lo preceptúa el inciso cuatro del artículo mil quinientos treintiuno del Código Civil don Alfredo Razzeto tiene la condición de ocupante precario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo novecientos setenta del Código de Procedimientos Civiles: declararon HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fojas ciento treintiuno, su fecha catorce de enero del presente año, que confirmando la apelada de fojas ciento doce, su fecha nueve de julio de mil novecientos cincuenticinco, declara infundada la demanda interpuesta por don Yan Tun San en los seguidos con don Alfredo Razzeto, sobre desahucio; reformando la primera y revocando la segunda: declararon fundada la referida demanda y, en consecuencia, que el demandado desocupe el inmueble materia de la acción en el plazo de seis días; y los devolvieron.— MAGUIÑA SUERO.— ALVA.— LENGUA.— TELLO VELEZ.—PONCE SOBREVILLA.—Se publicó conforme a ley.— Walter Ortiz Acha.—Secretario.—

Exp. Nº 1272/55 — Procede de La Libertad.