El comprador del bien materia de la demanda no puede alegar no tener vínculo contractual directo con el demandado, para fundar en esa afirmación su demanda por ocupación precaria, contra quien es inquilino de tal inmueble desde el anterior propietario.

D I C T A M E N F I S C A L

Señor:

Don Venancio Cabello, por Almacenes Romero S.A. de Piura, interpuso demanda de desahucio contra don Saúl Orbegoso, por ocupación precaria de la casa N^o 577, de la calle Huancavelica de esa ciudad. En la diligencia de comparendo de fs. 27, el demandado después de rechazar la calidad que se le atribuye, dedujo las excepciones de falta de personería, inoficiosidad de la demanda y naturaleza del juicio. Contestadas negativamente, se abre el juicio a prueba y se actúa la correspondiente a las partes. A fs. 43v., se expidió sentencia, desestimando las excepciones y amparando la acción. Apelada. la Superior de Piura la revocó a fs. 49, declarando infundada la demanda y confirmando la apelada en cuanto a la improcedencia de las excepciones. Se ha venido a esta Corte Suprema, por recurso de nulidad.

Es cierto que el emplazado ha presentado recibos de arrendamiento, los que aparecen a fs. 8,9,10 y 11, otorgados por persona distinta a la demandante. De modo que no ha existido vínculo contractual entre las partes, ni el emplazado exhibe recibos otorgados por el actual propietario del inmueble, quien ha presentado los títulos de dominio; y aún cuando el anterior propietario hubiera tenido como ocupante del bien al demandado, éste, que se encuentra como sub-arrendatario, no hizo valer su derecho oportunamente, acogiéndose a la legislación especial de inquilinato. El comprador de un inmueble puede ejercitar la acción de desahucio por ocupación precaria

contra aquél que lo ocupa sin su consentimiento y sin pagar pensión. No necesita ejercitar las acciones de posesión o propiedad. Y quien no exhibe, como en el caso de autos recibo de arrendamiento otorgado a su favor por el verdadero dueño, demuestra que no tiene contrato alguno con el propietario, respecto del bien que ocupa, por la cual es ocupante precario. El emplazado exhibe sólo recibos, que le fueron otorgados no por el anterior dueño del inmueble, sino por el arrendatario, como se desprende del documento de fs. 29, que guarda relación con los recibos exhibidos a fs. 8 y siguientes. En esta virtud, estimo, que la sentencia de primera instancia está en la verdad, no así la recurrida, que no ha meritado debidamente la prueba actuada. Funciona, en este caso el art. 970 del C.P.C.

Por lo expuesto, opino, que HAY NULIDAD en la recurrida, en la parte que declara infundada la demanda, revocando la apelada, que la amparaba: reformando la primera, procede confirmar la segunda, que ordena la desocupación del bien reclamado.

Lima, 14 de Mayo de 1956.

FEBRES.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, diecisiete de octubre de mil novecientos cincuentiséis.

Vistos; con lo expuesto por el señor Fiscal; por los fundamentos de la sentencia recurrida; y considerando además: que el comprador del bien materia de la demanda no puede alegar no tener vínculo contractual directo con el demandado, para fundar en esa afirmación demanda por ocupación precaria, cuando además como ocurre en el presente caso se acredita que el demandado don Saúl Orbegoso es inquilino de la lo-

calidad demandada, desde el anterior propietario y que ha pagado renta, según aparece de los recibos corrientes de fojas ocho a fojas once: declararon NO HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fojas cuarentinueve, su fecha seis de diciembre de mil novecientos cincuenticinco que revocando la apelada de fojas cuarentitrés vuelta, su fecha veintisiete de Setiembre del mismo año declara infundada la demanda interpuesta a fojas dos por Almacenes Romero Sociedad Anónima, en los seguidos con don Saúl Orbegoso sobre desahucio; con lo demás que contiene condenaron en las costas del recurso a la parte que lo interpuso; y los devolvieron.— PINTO. — SAYAN ALVAREZ. — MAGUIÑA SUERO. — LENGUA.— PONCE SOBREVILLA.— Se publicó conforme a ley.— Walter Ortiz Acha.—Secretario.

Exp. N° 95/56.— Procede de Piura.