

No procede demandar perjuicios al ex-inquilino bajo el concepto de considerar como tales la diferencia entre el monto de los arrendamientos pactados y lo que se afirma podrían cobrarse a la fecha en que termina el juicio de desahucio, aunque esta acción haya estado dirigida contra ocupantes que no celebraron el contrato de locación-conducción con el propietario.

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

Señor:

Con fecha 23 de julio de 1953, el doctor Carlos Arenas y Loayza, haciendo referencia a la Ejecutoria Suprema de 3 de julio de 1953, copiada a fojas 180 del cuaderno de desahucio que siguió contra Carlos Herrera Campodónico y otros, el mismo que tengo a la vista en fojas 200; invocando los artículos 1136, 1147 y 49 del C. de P. C., por las razones de hecho que expone, entabla acción de indemnización de daños y perjuicios contra Carlos A. Herrera Campodónico, René Daneri de Salazar Orfila, Elena Campodónico y Telmo Paz Cariarte para que en forma solidaria, por la demanda acumulativa, le paguen los arrendamientos de la casa que ocuparon, de su propiedad, situada en la calle Medina número 452 por los meses transcurridos desde junio de 1952 a julio inclusive de 1953 calculados a su valor actual en S/. 1,000.00, deduciendo del importe de las cinco primeras mensualidades comprendidas en ese espacio de tiempo, los S/. 160.00 que en cada una de ellas le abonó Alberto Herrera Campodónico, encubriendo el traspaso de arrendamiento. Hace extensiva su acción al importe del arrendamiento que se devengue hasta la desocupación y por los demás conceptos que enumera.

Admitida la acción y corrido traslado, absolvió el trámite a fs. 25 Herrera Campodónico y por auto de fojas 24, a pedido de parte, se dió por absuelto el trámite en rebeldía de los otros demandados, a quienes se nombró apoderado común por auto de fs. 19 al mismo Herrera Campodónico, recibándose la causa

a prueba, ofreciéndose y actuándose la propuesta, que es apreciada por el Juez en su sentencia de fojas 45 por la que se declara fundada la demanda de fojas 1 y se ordena que los codemandados, Carlos Herrera Campodónico, Renée Daneri de Salazar Orfila, Elena Campodónico y Telmo Paz Cariat, en forma solidaria, paguen al actor, con sujeción al artículo 1147 del Código Civil, el importe de los arriendos dejados de percibir por dicho actor por el espacio de tiempo comprendido de junio de 1952 a julio inclusive de 1953, con sujeción al valor actual del arriendo de casas como la de Medina de propiedad del demandante, a razón de S/. 900.00 mensuales, con deducción del importe de las cinco primeras mensualidades de tal período, pagadas a S/. 160.00 cuya diferencia hasta completar los S/. 900.00 debe abonarse, o sea que los demandados deben pagar al doctor Arenas y Loayza, la suma líquida de diez mil ochocientos cincuenta soles oro, (S/. 10.850.00) y los meses desocupados hasta la desocupación de la casa, sin lugar el pago de intereses, que no han sido estipulados y los daños ocasionados en la finca que no se han acreditado; y sin lugar, por infundada, la oposición y nulidad interpuestas por los demandados; con costas.

Apelada la sentencia a fojas 57 y acreditado el fallecimiento del actor, sale a juicio por su propio derecho y apoderado de los demás herederos don Carlos Arenas Pezet acompañando copia simple de la memoria testamentaria. La Primera Sala de esta Corte Superior, por sentencia de vista de fojas 79 y por el fundamento que invoca, ha revocado la de primera instancia, declarando infundada la demanda, lo que origina el recurso de nulidad concedida a fojas 80 vuelta.

Por sentencia ejecutoriada recaída en el juicio de desahucio, se ha acreditado en forma fehaciente, que Alberto Herrera Campodónico, inquilino de la casa número 452 de la calle "Medina" en el balneario de la Punta, de propiedad del doctor Carlos Arenas y Loayza, sin aviso previo al locador, se trasladó clandestinamente de esa casa a la de su propiedad, situada en "Orrantía", Pasaje Garzón, N° 13, entregando dicho inmueble a Renée de Salazar Orfila, Elena Campodónico y a Telmo Paz Carat, sin que mediara concierto y autorización del doctor Are-

nas y Lcayza, que resultó victorioso en la acción de desahucio por ocupación precaria. Que como consecuencia del resultado obtenido en esta última y de acuerdo con los artículos 1136 y 1147 del C. Civil, el directamente perjudicado en su patrimonio persigue mediante la acción indemnizatoria que se le paguen los daños ocasionados, consistente en la diferencia del arrendamiento que se le abonó y el que en realidad pudo haber pactado una vez que el conductor Herrera Campodónico dejó la casa habitación y la entregó sin autorización a terceras personas que se beneficiaron indebidamente como ocupantes precarios, sabiendo que lo eran.

Por estas consideraciones y las que aduce el Juez en su sentencia, soy de parecer que HAY NULIDAD en la de vista recurrida, reformándola se confirme la de primera instancia, así puede declararse por la Corte Suprema, si fuere del mismo parecer.

Lima, 9 de mayo de 1956.

GARCIA ARRESE.

R E S O L U C I O N S U P R E M A

Lima, cinco de noviembre de mil novecientos cincuentisiete.

Vistos; con lo expuesto por el señor Fiscal; y considerando: que la ocupación del inmueble que conducía don Carlos Herrera, por personas ajenas al contrato de locación y consecución sirvió de fundamento al propietario para iniciar la acción de desahucio materia del expediente acompañado que concluyó por Ejecutoria Suprema de tres de julio de mil novecientos cincuentitrés, que declaró fundada la demanda; que de este modo, la relación contractual existente entre el locador sólo cesó al expedirse la referida sentencia, sin que hasta la fecha en que se produjo la desocupación hubiera el propietario dejado de percibir del arrendatario la merced conductiva estipulada

careciendo así de fundamento la indemnización que el actor pretende en este juicio, por los perjuicios que estima sufridos al habersele privado del goce de los arrendamientos del predio a su valor actual y que, los daños causados al inmueble que son también objeto de la demanda, no han sido acreditados: declararon NO HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fojas setentinueve su fecha veintinueve de noviembre de mil novecientos cincuenticinco, que revocando la apelada de fojas cuarenticinco, su fecha quince de setiembre del mismo año, declara infundada la demanda interpuesta a fojas una por don Carlos Arenas y Loayza contra don Alberto Herrera Campodónico y otros sobre indemnización: con lo demás que contiene; condenaron en las costas del recurso a la parte que lo interpuso; y los devolvieron.-- SAYAN ALVAREZ. -- MAGUIÑA SUERO. — ALVA.— CEBREROS.— Walter Ortíz Acha.— Secretario.— Mi voto: de conformidad con el dictamen del señor Fiscal y por sus fundamentos, es porque se declare HABER NULIDAD en la sentencia de vista y reformándola se confirme la de Primera Instancia que declara fundada la demanda interpuesta a fojas una por don Carlos Arenas Loayza.— GARMENDIA.— Se publicó conforme a ley.— Walter Ortíz Acha.— Secretario.—

Expediente N° 1419/57.— Procede de Lima.--