

El subarriendo de inmuebles urbanos destinados a establecimientos industriales o comerciales no está prohibido por las leyes especiales de inquilinato. La acción de desahucio tratándose de estos inmuebles sólo procede por falta de pago de la merced conductiva.

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

Señor:

Por recurso de fojas 1, doña Blanca Aurich, interpone demanda contra don Oscar Bravo Delgado, sobre desahucio, por ocupación precaria, puesto que dicho demandado, en tal condición ocupa el inmueble de su propiedad, ubicado en la calle Mercaderes No. 459; fundando su demanda, además en el hecho de que el citado inmueble lo dió en alquiler a favor de don Jorge Fort, y como esta persona ha fallecido, el citado contrato ha quedado terminado; así como en lo dispuesto por el art. 1531 inc. 3º y 4º del C.C. y en el art. 970 del C. de P. C.

Citadas las partes a comparendó, esta diligencia tuvo lugar a fs. 7, en que el demandado negó y contradijo la acción, manifestando que su parte ha tomado en alquiler el local de que se reclama en traspaso que le hizo don Jorge Fort, y de cuyo hecho tuvo perfecto y oportuno conocimiento la demandante; que siempre ha pagado la merced conductiva y que la actora nunca ha protestado por ese hecho; que por lo expuesto solicitaba se declare infundada la demanda. Seguida la causa por los trámites que a su naturaleza corresponde y actuadas las pruebas ofrecidas por las partes, el 7º Juzgado en lo Civil de Lima, por sentencia de fs. 83, declaró sin lugar la demanda. Interpuesta apelación, el Tribunal Superior, por la vista de fs. 112, expedida en mayoría, la confirmó; contra esta resolución, se ha interpuesto recurso de nulidad.

Con el mérito del testimonio de fs. 33, el demandado ha probado que con fecha 20 de abril de 1951, don Jorge Fort le traspasó el local ubicado en el Jirón Unión N° 459, de propiedad de la demandante, y con el mérito de la confesión de fs. 71 ha quedado establecido que la actora estuvo completamente enterada de tal traspaso, por cuanto doña Blanca Aurich acepta el hecho de que el demandado estuvo en su domicilio, conversó con ella a partir del año 1951, fecha en que se celebró dicho traspaso del establecimiento, de lo contrario no hubiese tenido razón de ser, la concurrencia de don Oscar Bravo Delgado al propio domicilio de doña Blanca Aurich; además, por la prueba actuada en este juicio, copia certificada expedida por el escribano acredita que mes a mes en el libro de Caja, los pagos efectuados por concepto de arrendamiento, el pago del impuesto de patente, la licencia municipal a nombre del demandado, entrega de balances anuales a la Superintendencia de contribuciones del funcionamiento del negocio; así como desde la fecha del traspaso ha venido recibiendo los alquileres de parte del demandante lo que está permitido por los artículos 1523 y 1524 del C.C. Entonces, la condición de don Oscar Bravo Delgado no puede ser la de ocupante precario. Y siendo esto así, compartiendo los fundamentos de los fallos expedidos por las instancias inferiores, este Ministerio es de opinión que se declare **NO HABER NULIDAD** en la sentencia de vista recurrida, que confirmando la apelada, declara infundada la demanda.

Lima, 3 de octubre de 1957.

FEBRES.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, nueve de enero de mil novecientos cincuentiocho.

Vistos; de conformidad con el dictamen del señor Fiscal; y considerando además: que el subarriendo y traspaso de los inmuebles urbanos destinados a establecimientos comerciales ó industriales, no están prohibidos por las leyes especiales de inquilinato; que tratándose de esa clase de inmuebles la acción de desahucio procede por falta de pago de la merced conduc-

tiva de acuerdo con el artículo primero del Decreto Supremo de veintisiete de setiembre de mil novecientos cuarentinueve y para los fines establecidos en la Ley número diez mil setecientos dieciséis que por otra parte el traspaso del negocio comercial de don Jorge Fort Figari a favor del demandado, se efectuó con fecha veintiséis de abril de mil novecientos cincuentauno, conforme consta de la escritura que en testimonio se registra a fojas treintitrés y desde entonces el demandante tuvo conocimiento de ese hecho y consintió en la ocupación, que se desprende de su confesión al absolver la segunda y tercera pregunta de su interrogatorio de fojas setentiuna de la carta notarial de fojas veintiuna que le dirigió sólo a raíz del fallecimiento de Fort al demandado y no a los herederos de aquél; por lo que en todo caso, el contrato de locación conducción se novó por voluntad de la propietaria, creándose así una relación jurídica entre la actora y el demandado, que no puede rescindirse sino por las causales establecidas por la ley: declararon NO HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fojas ciento doce vuelta, su fecha trece de junio último, que confirmando la apelada de fojas ochentiséis, su fecha veinticuatro de julio de mil novecientos cincuentiséis declara sin lugar la demanda de desahucio interpuesta a fojas uno por doña Blanca Aurich contra don Oscar Bravo Delgado; sin costas, condenaron en las del recurso y en la multa de seiscientos soles a la parte que lo interpuso; y los devolvieron.— LENGUA.— TELLO VELAZ.— CEBREROS.— VALDEZ TUDELA.— Walter Ortiz Acha.— Secretario.—

Con lo expuesto por el señor Fiscal; por los fundamentos de los votos de los señores García Rada y Eguren Bresani; y considerando además: que conforme a la última parte del inciso cuarto del artículo mil quinientos treintiuno del Código Civil, el contrato de locación se acaba por ceder el arrendatario sin consentimiento del locador; que en el caso de autos está probado que el inquilino don Jorge Fort, y el demandado celebraron el traspaso del negocio comercial denominado "Joyería Copello" por escritura pública de veintiséis de abril de mil novecientos cincuentauno, aclarada por la de dieciséis de mayo del mismo año, y siendo cancelado el saldo de precio por la de veintiséis de junio de mil novecientos cincuenticuatro, como aparece de los testimonios de fojas treintitrés, treintiuna y diecinue-

ve respectivamente; que no existe prueba que la demandante, propietaria del local donde funciona el negocio objeto del traspaso prestara su consentimiento expreso o tácito para que el nuevo dueño continuara en la locación; que por el contrario, la circunstancia de seguir girando los recibos a nombre del inquilino don Jorge Fort, sin observación del demandado, demuestra que aquella ignoraba el traspaso, el que, por otra parte, no podía obligarla mientras no otorgara su consentimiento; que no se explica por qué razón, el demandado, que había celebrado tres actos jurídicos por escrituras públicas con relación al negocio que adquiriría no cuidó de recabar por escrito el consentimiento de la propietaria para obtener el cambio de nombre de los recibos; que si la demandante hubiera prestado su consentimiento, es obvio que ese hecho le hubiera reportado algún beneficio económico como es lo usual y corriente, y, por el contrario, de autos y del cuaderno de consignación resulta que aquélla ha estado percibiendo la misma merced conductiva de seiscientos soles pactada con el inquilino Fort, lo que no es razonable si se acepta la tesis del demandado; que de lo expuesto resulta que éste tiene la condición de ocupante precario, estando incurso en lo que establece la última parte del artículo novecientos setenta del Código de Procedimientos Civiles; mi voto es porque se declare HABER NULIDAD en la sentencia de vista, que confirmando la apelada declara sin lugar la demanda de desahucio interpuesta por doña Blanca Aurich; y reformando la primera y revocando la segunda: se declare fundada dicha demanda, debiendo don Oscar Bravo Delgado desocupar el inmueble materia de la acción en el plazo de seis días.— BUSTAMANTE CISNEROS.— Se publicó conforme a ley.— Walter Ortíz Acha.— Secretario.—

Expediente N° 407'57.— Procede de Lima.—