

Es completamente diferente la situación jurídica de quien teniendo título para el uso de un inmueble por existir contrato de locación-conducción incurre en mora, de la de aquél que ocupa un bien sin tener título y sin pagar pensión; al primero procede exigírsele el pago de la renta lo que es improcedente con el precario: por ello la ley señala procedimientos distintos para cada caso.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Ante el Juez de Primera Instancia del Callao se presenta don César Delizzia y otro interponiendo demanda de desahucio contra don Carlos Osorio Vera para que desocupe el terreno situado en la calle Cochrane N° 778 de esa provincia, por adeudarle los arrendamientos vencidos al 22 de Mayo, 22 de Junio y quince días al 7 de Julio de 1959. Celebrado el comparendo a fs. 5, el demandado niega y contradice la demanda por considerar que el terreno que ocupa desde el año 1938, sin pagar arrendamiento alguno, no conoce propietario; que los demandantes jamás han hecho valer antes la calidad de propietario ni han celebrado por consiguiente contrato de arrendamiento alguno con él respecto del referido terreno; y que prueba de ello es que no puede ser objeto de un arrendamiento tan elevado, como el que maliciosamente señalan los demandantes, la barraca que ocupa y que él mismo ha levantado con ayuda de sus vecinos.

A fs. 7 el Juez de Primera Instancia dicta sentencia declarando fundada la demanda de fs. 2, y en consecuencia ordena que el demandado desocupe la localidad materia de la acción dentro del plazo de ley. Apelado el mencionado fallo, es confirmado por el de la Corte Superior de Lima a fs. 16 vta.

La carta notarial de fs. 11, de fecha 11 de Mayo de 1959, presentada por el demandado en Segunda Instancia, y por la que la propietaria anterior del terreno sub-judice notifica al demandado don Carlos Osorio Vera que ha vendido la localidad materia de la acción a los demandantes y lo califica de ocupante precario, acredita que se trata de conseguir por parte de los demandantes la desocupación de dicho inmueble mediante un procedimiento improcedente, por cuanto don César Delizzia y don Eduardc Francesqui demandan el pago de los arrendamientos a partir del 22 de Abril del indicado año, es decir desde la misma fecha en que ellos firmaban la minuta para la escritura de adquisición del terreno materia de la acción, según consta de la copia fotostática del testimonio de compra-venta de fs. 32.

Todo ello acredita la forma maliciosa e irregular en que está entablada la demanda y de que está comprobado el hecho alegado por el demandado de que no existe pacto alguno entre él y los demandantes, puesto que si la propietaria anterior le da una calidad distinta el 11 de Mayo de 1959, no es posible que en época anterior pudiese haber celebrado con los nuevos propietarios contrato de arrendamiento alguno respecto del terreno en cuestión.

Es completamente diferente la situación jurídica de quien teniendo título para el uso de un inmueble, es decir que existiendo contrato de locación-conducción, incurre en mora, de aquel que ocupa un inmueble sin tener título y sin pagar pensión, puesto que al primero procede exigírsele el pago de la renta, lo que es improcedente al segundo; y porque, además, la ley señala un procedimiento distinto para cada caso.

Por tales consideraciones el Fiscal que suscribe es de opinión que se declare HABER NULIDAD en la resolución recurrida que confirmando la de Primera Instancia declara fundada la demanda; y que reformando la primera y revocando la segunda, se declare infundada dicha acción.

Lima, 26 de Abril de 1960.

VELARDE ALVAREZ.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, diez de Mayo de mil novecientos sesenta.

Vistos: de conformidad con el dictamen del señor Fiscal, cuyos fundamentos se reproduce: declararon HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fojas dieciséis vuelta, su fecha dos de Noviembre último, que confirmando la apelada de fojas siete, su fecha veintiocho de Setiembre del mismo año, declara fundada la demanda de desahucio, interpuesta a fojas dos por don César Delizzia y Eduardo Francesqui contra don Carlos Osorio Vera; reformando la primera y revocando la segunda: declararon infundada dicha acción; sin costas; y los devolvieron. — GARMENDIA.— ALVA. — CEBREROS. — GARCIA RADA. — EGUREN. — Se publicó conforme a ley. — Walter Ortiz Acha. — Secretario.

Causa N° 840/59.- Procede de Lima.