Queda rescindido el contrato de locación-conducción, cuando el conductor dá al predio un destino diferente para el que le fue alquilado.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Doña Carlota Arméndariz interpone demanda en contra de don Moisés Espinoza, a fin de que se declare la rescisión del contrato de locación-conducción celebrado entre ambas partes respecto al inmueble urbano N° 1101 de la ciudad de Barranco, de propiedad de la primera, y para que le indemnice los daños y perjuicios causados en dicho inmueble. Expresa que, pese a que el referido rancho fue locado para destinarlo a domicilio particular del conductor, éste le ha dado destino distinto, estableciendo un taller de imprenta, y modificando la estructura del inmueble, ha abierto puerta a la calle en donde existía ventana, ha techado el patio, y, en fin, ha efectuado una serie de modificaciones sin conocimiento ni autorización de la propietaria.

El demandado niega la demanda; reconviene para que la demandante le pague la suma de S/. 50,000.00 a que ascienden las mejoras introducidas en el inmueble, comprendiendo dentro de esa suma la mayor cantidad que mensualmente y fuera de recibo, le cobraba por el arrendamiento; y deduce las excepciones de falta de personería y de inoficiosidad de la demanda.

El Juez del Primer Juzgado Civil de Lima, expide sentencia a fs. 106, declarando infundada la reconvenición y las excepciones y fundada la demanda en sus dos extremos, estableciendo que el contrato queda rescindido por haberle dado al inmueble el demandado, destino diferente al que motivó el contrato, y al haber efectuado modificaciones en su estructura sin conocimiento ni autorización de la demandante, quien deberá ser indemnizada de los daños y perjuicios causados, cuyo monto será determinado por peritos.

Esta sentencia ha sido apelada por la parte demandada, siendo confirmada por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de esta capital, a fs. 118. El demandado interpone recurso de nulidad.

La sentencia recurrida, confirmatoria de la apelada, está arreglada a ley. En efecto, de la prueba actuada en estos autos, queda evidenciado que el inmueble sublitis fué arrendado para destinarse a casa habitación. Es decir que el demandado le ha dado destino distinto, al establecer en él un taller de imprenta. Pero, además, se ha probado que el demandado abusando de su condición de inquilino, ha efectuado sin autorización ni conocimiento de la locadora, modificaciones estructurales en el inmueble y construcciones no autorizadas, lo que determina la rescisión del contrato, por aplicación de los artículos 1529, incisos 3º y 7º, 1320 y 1321 y 1341 del C. C. Igualmente, y dado que los hechos que han motivado la rescisión del contrato, han causado perjuicios a la propietaria, deben ser éstos reparados por el demandado, de acuerdo a la regulación que pericialmente se efectuará en ejecución de sentencia.

La reconvención es infundada, ya que el demandado sólo puede reclamar reembolso de mejoras en caso de haberse pactado; lo que no ocurre en este caso; tampoco ha acreditado que pagará suma mayor por los alquileres.

Finalmente, las excepciones perentorias propuestas, carecen de base legal, puesto que la actora ha demandado a título personal, y el demandado es el conductor y representante legal de la sociedad conyugal.

NO HAY NULIDAD.

Lima, julio 23 de 1962

FEBRES

RESOLUCION SUPREMA

Lima, catorce de setiembre de mil novecientos sesentidos.

Vistos; de conformidad en parte con el dictamen del señor Fiscal; y considerando: que la demandante no ha probado que las reformas introducidas en el inmueble le hayan causado perjuicios que deban ser resarcidos por el demandado: declararon NO HABER NULIDAD en la

sentencia de vista de fojas ciento dieciocho, su fecha seis de junio del presente año, en cuanto confirmando la apelada de fojas ciento seis, su fecha cuatro de abril último, declara fundada la demanda de rescisión de contrato, interpuesta a fojas una por doña Carlota Armendáriz contra don Moisés Espinoza; declararon HABER NULIDAD en la parte que declara fundada la demanda en cuanto al pago de los daños y perjuicios; reformando la recurrida y revocando la apelada en éste extremo: declararon sin lugar dicho pago; declararon NO HABER NULIDAD en lo demás que contiene: y los devolvieron. — SAYAN ALVAREZ.— MAGUIÑA SUERO.— CEBREROS.— GARCIA RADA.— VIVANCO MUJICA.— Se publicó conforme a Ley.— Tudela Valderrama, Secretario.

Causa N° 458/62.—Procede de Lima