

Las leyes 10222 y 10716, no impiden el alza de la merced conductiva en el contrato que con un nuevo inquilino celebre el propietario.

Recurso de nulidad interpuesto por Oswaldo Lenti Z., en la causa que sigue con Consuelo Arana Santamaría, sobre desahucio.

Procede de Lima.

DICTAMEN FISCAL

La ley 10716 promulgada el 21 de noviembre de 1946 estableció que a partir de esa fecha la merced conductiva de los inmuebles urbanos de la República sería la misma que regía en la fecha de la promulgación de la ley 10222, o sea el 24 de agosto de 1945. En esta última fecha el arrendamiento de la tienda a que se refiere la demanda, era de \$. 80. mensuales, según lo acredita el recibo de fs. 6.

Ciertamente que en el contrato de locación-conducción (fs. 9)) se estableció que la renta sería de \$. 80 mensuales durante los meses de Enero y Febrero de 1946, y a partir de Marzo de \$. 150 mensuales; pero expedida la citada ley, por virtud de ella la renta se redujo a \$. 80 desde la fecha de su promulgación.

Habiéndose negado la propietaria a recibir los arrendamientos por considerar que no procedía la reducción, el inquilino hizo la consignación respectiva. No incurrió, pues, en mora y, en consecuencia, no hay lugar al desahucio.

En causa análoga a ésta (No. 1542, año 1947), el Fiscal se pronunció en el sentido que deja expuesto. En su concepto, hay nulidad.

Lima, 17 de noviembre de 1947.

Lino Cornejo.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, 15 de diciembre de 1947.

VISTOS; de conformidad en parte con el dictamen del Ministerio Fiscal, y considerando: que las leyes de inquilinato con sentido social tienden a atenuar el fenómeno general de la escasez de viviendas, evitando que el derecho de propiedad se convierta en abuso del mismo, por las circunstancias en que se pretenda aprovecharlo; que entre esas leyes, la diez mil doscientos veintidos, que restringe el desahucio, impide, a la vez, el alza de alquileres de las casas-habitación ocupadas en la fecha de su promulgación, ley ampliada en sus efectos por la diez mil setecientos dieciseis, respecto de todos los inmuebles urbanos de la República, cualquiera que sea el uso a que estén destinados; que del texto de aquellas dos leyes no se infiere que el primitivo contrato sea "inmodificable" para un nuevo locatario, ni que se haya pretendido anular la contratación, desconociendo situaciones en que surge, espontánea y voluntaria la oferta que permita satisfacer equitativamente los intereses de ambas partes; que encontrándose en esa condición

el demandado don Oswaldo Lenti, le obliga el contrato que celebró, según el cual, después de dos meses de ocupar el almacén, la merced conductiva que le corresponde abonar es de ciento cincuenta soles; que no obstante lo anteriormente establecido, la demanda de desahucio es prematura, al haber consignado el demandado la suma de ciento sesenta soles, porque sólo adeudaba doscientos noventa soles y no los trescientos setenticinco que lo colocarían en mora con relación a los dos meses y quince días que requiere la ley para el ejercicio de la acción entablada: declararon HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fojas veintiocho, su fecha doce de julio de mil novecientos cuarentisiete, que confirmando la apelada de fojas catorce, su fecha veintiseis de marzo del mismo año; declara fundada la demanda de desahucio interpuesta por doña Consuelo Arana Santamaría y otros, contra don Oswaldo Lenti; reformando la primera y revocando la segunda, declararon infundada dicha demanda; sin costas; y los devolvieron.

**Zavala Loaiza — Frisancho — Fuentes Aragón
Láinez Lozada — Checa.**

Jorge Vega García, Secretario.

Cuaderno No. 1662.—Año 1947.
