

ALQUILERES.—Es lícita y está permitida el alza de alquileres:

Las vigentes leyes de inquilinato no prohíben celebrar contratos de arrendamiento de casa-habitación a plazo determinado ni impiden que se perfeccione un nuevo contrato sujeto a modalidades y estipulaciones distintas del anterior.

1.—Aún cuando prohíbe elevar el monto del alquiler y la ley especial considera al que lo hace, como incurso en el delito de especulación, dicha alza es válida y exigible si no procede de acto unilateral del locador, sino como resultado del convenio libremente concluído entre ambas partes.

DICTAMEN FISCAL

Exp. No. 11/951.—Procede de Junín.

Señor:

Por documento privado de 6 de diciembre de 1946, que corre a fs. 10, don Enrique Brandon, alquiló a don Francisco Quispe, un departamento de la casa situada en la calle Ayacucho No. 357, de la ciudad de Huancayo, por la merced conductiva de S/. 90.00 y por el plazo de 6 años que contados desde 1943 vencieron el 4 de diciembre de 1949.

Al vencerse ese plazo, propietario e inquilino celebran el nuevo contrato de fs. 9, su fecha cuatro de diciembre de 1949, fijándose como nueva merced conductiva la suma de S/. 250.00 al mes.

Don Enrique Brandon, a fojas 4, ha interpuesto demanda ejecutiva contra su inquilino don Faustino Quispe, quien le adeuda más de tres meses de arrendamiento, acción a la que se ha opuesto el ejecutado a fs. 15, deduciendo la nulidad del contrato de fs. 9, la plus petición y solicitando se imponga al actor multa del doble de lo debidamente cobrado.

El contrato de fs. 9, por la que estando en vigor la ley No. 10222,

se procede a un aumento de la merced conductiva es nulo y el alquiler que debe regir es el primitivo de S/. 90.00.

El cobro ilegal referido, en la vía ejecutiva, impone como consecuencia la imposición de la multa que preceptúa el artículo 678 del C. de P. C. Estoy de acuerdo con la Corte Superior de Junín, que ha resuelto en la forma expuesta la presente causa, en las sentencias de fs. 60 y 64 vta., lo que soy de opinión que procede declarar su NO NULIDAD.

Lima, 7 de noviembre de 1951.

GARCIA ARRESE.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, diez de agosto de mil novecientos cincuenticuatro.

Vistos; en discordia: con lo expuesto por el señor Fiscal; y considerando: que las leyes de inquilinato no prohíben celebrar contratos de arrendamiento de casa-habitación a plazo determinado, ni establecen taxativa alguna que impida que el vencimiento del plazo de locación-conducción se perfeccione un nuevo contrato, sujeto a modalidades y estipulaciones distintas del anterior; que las disposiciones legales de excepción promulgadas por su especial naturaleza, con el objeto de normar situaciones de emergencia, deben ser aplicadas restrictivamente a los casos comprendidos dentro de su respectivo campo de acción; que la prohibición contenida en el artículo primero de la ley diez mil doscientos veintidós y las disposiciones contra la especulación establecidos en el inciso B del artículo primero de la ley diez mil novecientos seis, no son por lo mismo aplicables a las situaciones en que pacte libremente por las partes las condiciones de la locación-conducción, sino a los casos en que el propietario, unilateralmente eleva la merced conductiva en los contratos a plazo fijo o en los de duración indeterminada: declararon: HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fojas sesenta, su fecha tres de noviembre de mil novecientos cincuenta y ampliatoria, que confirmando en una parte y revocando en la otra la apelada de fojas cincuentitrés; su fecha trece de octubre del mismo año, declara fundada en parte la ejecución hasta por setecientos veinte soles oro por valor de ocho mensua-

lidades de arrendamiento, a razón de noventa soles mensuales; reformando la primera y revocando la segunda en este punto: declararon fundada la demanda interpuesta a fojas una y sus ampliatorias de fojas cuarenta y cincuenta por don Enrique Brandon contra don Faustino Quispe, sobre pagos de arrendamientos, sin lugar la oposición de fojas quince y plus, petición pedida en dicho escrito y, en consecuencia, que debe llevarse adelante la ejecución hasta que el demandante se haga pago de la suma de dos mil doscientos cincuenta soles, importe de los recibos de arrendamiento del mes de diciembre de mil novecientos cuarentinueve al mes de agosto de mil novecientos cincuenta declararon NO HABER NULIDAD en lo demás que dicha sentencia contiene; y los devolvieron. GARMENDIA. — MAGUIÑA. — VALVERDE. -- SERPA. --- Se publicó conforme a ley. -- Dagoberto Ojeda del Arco, Secretario.

Nuestro voto, de conformidad con el dictamen del señor Fiscal y por sus fundamentos; es por que se declare NO HABER NULIDAD en la sentencia de vista, que revocando la apelada, declara fundada en parte la ejecución y que don Faustino Quispe debe abonar a Don Enrique Brandón la suma de setecientos veinte soles, valor de ocho mensualidades de arrendamientos, a razón de noventa soles mensuales, con lo demás que contiene. -- ALVA. — LENGUA. — TELLO VELEZ. --- Se publicó. — Dagoberto Ojeda del Arco, Secretario.