

Los derechos concedidos por el arrendatario a un tercero, no se menoscaban por el subarriendo.

*Recurso de nulidad interpuesto por la Sociedad Larco Herrera Hermanos, en la causa que sigue con don Luis José de Orbegozo, sobre entrega de terrenos.—
Procede de La Libertad.*

DICTAMEN FISCAL

Señor:

El punto sobre el que el Tribunal Supremo debe pronunciarse en este juicio seguido por don Luis José de Orbegozo con la sociedad Larco Herrera Hermanos, en que el primero exige a los últimos la entrega de un terreno llamado “Dos Acequias”, perteneciente al fundo “Chiquitoy”, es el de que, si el contrato de arrendamiento celebrado por don Juan Manuel de Iturrégui a favor de don Víctor Larco Herrera, en 31 de octubre de 1901, comenzó a correr, en su plazo de 20 años, en esa fecha, o si principió, cuando se hizo la escritura del nuevo arrendamiento poniendo término al anterior; pues de ello se desprende, si los demandados están o nó obligados a devolver el terreno “Dos Acequias”, cuyo uso les cedió gratuitamente don Víctor, mientras fuera arrendatario de “Chiquitoy”. El demandante sostiene que los 20 años comenzaron en el año 1901, y que terminó el plazo el año 21, estando ex-

pedita la acción para la devolución de estas tierras, al hacerla valer en octubre del 22, en que, a mayor abundamiento ha dejado de ser don Victor arrendatario de "Chiquitoy". Los demandados sostienen, que como por escritura posterior, se convino en que el arrendamiento de "Chiquitoy" quedaría perfeccionado con la escritura de arrendamiento que debía extenderse para puntualizar lo referente a las plantaciones de caña, y otras cuestiones no definidas, el plazo de 20 años, no había comenzado a correr, sino cuando se hizo el último arrendamiento. También ha sido materia del litigio la tacha de nulidad formulada por los demandados, a la escritura de subarrendamiento de "Chiquitoy" y las otras exhibidas por el demandante; tachas que han sido materia de los incidentes que corren agregados al proceso. La sentencia de 1a. Instancia, de fs. 451, contiene una minuciosa y detallada exposición de los hechos que originan el juicio, y de las diferentes etapas de éste; y su fallo, así como el de la Resolución Superior de fs. 497, sustenta la doctrina legal, que apoyada en el mérito de la escritura de arrendamiento que sirve de origen al litigio, dá mérito a la declaratoria de ser fundada la demanda e infundada la oposición de los demandados. Esa doctrina encuentra su base en la Resolución Superior de fs. 113 vta., del juicio fenecido que corre agregado, y que fué consagrada por la Ejecutoria Suprema copiada a fs. 119 del mismo. Allí quedó establecido: que la primera demanda que Orbegoso interpuso contra la firma demandada para la entrega del terreno "Dos Acequias", fué desechada, porque no se había vencido el plazo de los

20 años estipulado en la escritura, y por entonces, don Victor Larco todavía era arrendatario de “Chiquitoy”; y en consecuencia, es indiscutible ya que el contrato de arrendamiento de este fundo, celebrado en octubre de 1901, tuvo su fuerza y valor legal, surtió todos sus efectos, y rigió en su plazo estipulado, a partir de la fecha citada; y como ese plazo ha vencido en la fecha de la nueva demanda; como por haber transferido don Victor Larco el nuevo contrato de arrendamiento celebrado referente a “Chiquitoy” a don Luis José de Orbegoso, quedando terminado el anterior, ha dejado de ser arrendatario, y tiene ese carácter en forma absoluta el citado Orbegoso, la acción por él interpuesta y que dá mérito a este juicio, es fundada. También ha sido materia de la discusión judicial la obligación de los demandados a pagar frutos, y la fecha desde la cual deben pagarlos. Es principio de derecho, que al poseedor se le supone de buena fé, mientras no se pruebe lo contrario, y la ley establece este principio, agregando que el poseedor de buena fé, sobre todo como en el presente caso, lo es a título gratuito, no está obligado a responder por los frutos, sino desde la fecha en que es citado con la demanda; y por tanto, está arreglado a ley y a esos principios, la Resolución Superior revocatoria, que dispone que el pago de esos frutos se haga por la firma demandada, a partir del 22 de octubre de 1922, fecha en que fueron citados con la demanda.

Por estas consideraciones, opina el Fiscal, que procede declarar, que NO HAY NULIDAD en la resolución de vista de fs. 497, en las partes, confirmatoria.

y revocatoria que contiene; salvo mejor y más ilustrado parecer.

Lima, setiembre 23 de 1930.

Palacios.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, julio 18 de 1932.

Vistos; con lo expuesto por el Señor Fiscal; y considerando: que al arrendar don Juan Manuel Iturregui a don Victor Larco Herrera sus haciendas "Chiquitoy" y "Las Monjas", se pactó, en una de las cláusulas de la respectiva escritura pública de 31 de octubre de 1901, que la duración del contrato sería de 20 años, contados desde el 1º de enero de 1902, término de la actual escritura, y, en otra, que ese contrato no comenzaría a surtir sus efectos, sino después que se extendiese la escritura que definiese ciertos puntos que interesaban al propietario y la cual era y debía considerarse como requisito esencial de la locación: que no pudiendo coexistir estas dos estipulaciones, debe prevalecer la segunda, por ser rectificatoria de la anterior y porque las partes manifestaron en esta forma su intención de subordinar la vigencia de la locación al otorgamiento de aquella escritura: que el arrendamiento de dichos fundos continuó, sin que tal escritura se extendiese, y por tanto quedó, de hecho, con arreglo

a la ley, en la condición de los de duración indeterminada: que, en esa situación, don Victor Larco celebró con la sociedad Larco Herrera Hermanos un contrato de transacción y de transporte y beneficio de cañas, en 8 de noviembre de 1913, para moler en la hacienda "Chiquitoy" las cañas que la sociedad cultivaba en las de "Chiclín", "Molina" y "Bracamonte", y en él cedió, a esta sociedad, por todo el tiempo en que fuese arrendatario de "Chiquitoy" y anexos, sin pago de merced conductiva, el aprovechamiento de los terrenos denominados "Dos Acequias", pertenecientes a "Chiquitoy", y la autorizó para colocar cuatro alcantarillas sobre la acequia madre de este fundo, con cargo de devolver las vertientes a la acequia de "Chiquitoy": que por escritura de 10 de abril de 1916, don Victor Larco subarrendó "Chiquitoy" y "Las Monjas" a don Luis José de Orbegoso, suponiendo que le restaban seis años más o menos para la terminación de su contrato, y lo facultó para recoger de Larco Hermanos, el terreno "Dos Acequias"; escritura que los mismos otorgantes, ampliaron y modificaron por la de 9 de agosto de 1919, en el sentido de que el subarriendo debía entenderse por el período en curso y por los 20 años convenidos con el locador, computados desde que se otorgase la escritura definitiva pactada con éste: que habiendo demandado Orbegoso a Larco Hermanos para la devolución del terreno gratuitamente cedido y para la clausura de la servidumbre convencional de las alcantarillas, la Ejecutoria Suprema de 21 de octubre de 1921, declaró infundada la demanda, por cuanto don Victor no había dejado de ser arrendatario de "Chiquitoy" y por que el conve-

nio celebrado con el demandante en abril de 1916, no afectaba los derechos de los demandados: que el 17 de noviembre de 1920, los herederos de Iturregui y don Victor Larco, celebraron dos contratos, en escrituras separadas, dando por terminado el 31 de diciembre de 1920, en una, el arrendamiento de 1901 y conviniendo en renovarlo por instrumento especial, y pactando, en la otra, este nuevo contrato, que es el vigente, por el término de 16 años, contados desde el 1º de enero de 1921, que concluirán en la misma fecha de 1937, y en la cual se obliga el conductor a recoger inmediatamente los terrenos "Dos Acequias"; y días después, en 8 de diciembre, don Victor Larco, dando por canceladas las escrituras anteriores, subarrendó los fundos locados a don Luis José de Orbegoso, por la misma merced conductiva de 5.000 libras esterlinas anuales adelantadas que él pagaba a los propietarios y celebrando a la vez un convenio para la molienda de la caña de "Chiquitoy" en la hacienda "Roma": que sosteniendo Orbegoso haber variado la situación contemplada por la Ejecutoria Suprema antes citada, en razón de haber terminado en noviembre de 1920 el arrendamiento de "Chiquitoy" que regía cuando se hizo la cesión gratuita a Larco Hermanos, demanda nuevamente a estos para que le entreguen el terreno "Dos Acequias", con sus frutos: que el locador y el conductor han podido, dentro de su derecho variar como, lo han efectuado, las condiciones del arrendamiento pactado en 1901, fijando con precisión, su plazo y demás requisitos: que, esto no obstante, los términos del nuevo contrato no justifican la demanda, porque no se ha alterado absolutamente la situación que

el contrato de cesión de 8 de noviembre de 1913 creó para la sociedad Larco Herrera Hermanos, desde que lo convenido entre don Víctor Larco y la sociedad fué que, mientras él fuese arrendatario de "Chiquitoy", gozaría ésta del aprovechamiento gratuito del terreno, y don Víctor Larco continúa siendo arrendatario de dicha hacienda, en virtud de la renovación de su primitivo contrato: que esto es de toda evidencia, porque en la nueva locación por 16 años, que vencerán en el año 1937, se prohíbe a don Víctor Larco traspasar el contrato y se estipula que, en caso de sub-arriendo, el arrendatario responderá solidariamente con el sub-arrendatario por las obligaciones que asume y que, en todo caso, correrá de su cuenta el pago de la merced conductiva: que, siendo esto así, la situación actual no difiere de la que consideró y resolvió la anterior Ejecutoria Suprema, y la decisión tiene, por consiguiente, que ser la misma: por estas razones: declararon HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fs. 497, su fecha 8 de mayo de 1930, confirmatoria de la de primera instancia de fs. 451, su fecha 6 de diciembre de 1929: reformando la primera, y revocando la segunda, declararon infundada la demanda interpuesta a fs. 12 y ampliada a fs. 47 por don Luis José de Orbegoso, de la que absolvieron a la sociedad Larco Herrera Hermanos, sin costas; y los devolvieron.

**Parreto. — Santa Gadea. — Campos. — Villa García.
Zavala Loaiza.**

Se publicó conforme a ley.

Agustín M. Escudero, Secretario.

Cuaderno No. 603.—Año 1930.