

Los bienes introducidos en una heredad no responden del pago de la renta, si el locador supo que eran ajenos o de precio no pagado.

Recurso de nulidad interpuesto por don José A. Figallo G. en la causa que sigue con don Walter Ostendorf y otro sobre tercería de preferencia.—Procede de Piura.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Vistos; con la demanda ejecutiva e incidente de embargo que se tiene a la vista y que se separarán, resultando de autos: que don José A. Figallo G. por su recurso de fs. 2 y en 25 de noviembre último, se presentó interponiendo demanda contra don Walter Ostendorf, para que su crédito proveniente de la venta de un equipo de riego que va a ser rematado, sea cubierto con el valor del remate de dichos muebles, antes que el crédito del ejecutante, fundamentando su demanda en que el ejecutado Celín Ortiz le adeuda 5,500 soles por el resto del precio del equipo de riego en referencia; que admitida la demanda se le dió la sustanciación prescrita por el art. 759 del C. de P. C.; que a fs. 4 contestó el ejecutante Ostendorf, manifestando que la tercería de preferencia de pago es infundada en razón de que los locadores de heredades gozan de preferencia en la venta de los bienes que el conductor introduce como propios en la heredad arrendada, por lo que por providencia de fs. 4 vta. se dió por absuelto el trámite

por esta parte; que por auto de fs. 6 vta. se tuvo al ejecutado y a su solicitud por convenido en la acción interpuesta y se abrió la causa a prueba por diez días comunes y prorrogables; que seguida la causa por sus propios trámites hasta el estado de sentencia ha llegado el caso de expedirlas y considerando:

Primero, que la maquinaria materia de esta tercera, fué instalada por el conductor Ortiz en el fundo arrendado a don Walter Ostendorf, habiendo sido embargado por éste para el pago de los arrendamientos cuando se encontraba en el referido fundo;

Segundo, que conforme al inciso primero del art. 833 del C. de P. C. y su correlativo inciso segundo del art. 1578 del C. C. los locadores gozan de preferencia por razón de la renta de la locación sobre los bienes introducidos por el arrendatario en la heredad arrendada. El art. 2033 del último cuerpo de leyes citado, establece a su vez hipoteca legal a favor del propietario del fundo sobre los bienes introducidos como propios por el conductor; siendo de advertir que en el presente caso, se convino además de modo especial que dicha maquinaria garantizaría el pago de la renta como es de verse del documento corriente a fs. 6 del expediente ejecutivo que se tiene a la vista;

Tercero, que la excepción a esta regla contenida en el inciso tercero del referido artículo 1578 del C. C. y a lo que se refieren las anteriores disposiciones legales citadas, se contrae a los muebles de precio no pagado introducidos por el inquilino en la casa, mercancías en los almacenes o frutos en los graneros, pero no a los bienes introducidos en una heredad respecto de los cuales la regla ya referida es absoluta;

Cuarto, que aún en el supuesto de que así no fuese, para que rija dicha excepción, es indispensable que el locador haya tenido conocimiento de que el precio del bien no ha sido pagado. De otro modo, queda siempre afecto al pago de la renta; y en el presente caso, no se ha acreditado en forma alguna que haya tenido ese conocimiento don Walter Ostendorf. Tratándose de las herencias de dominio, así lo tiene establecido la Corte Suprema en varias ejecutorias, entre ellas, las de 22 de abril de 1924 y 13 de agosto de 1932, las mismas que son de aplicación también en las tercerías de preferencia fundadas en la falta de pago del precio, puesto que ya sea que se entregue el bien al tercerista en las primeras o el precio en estas últimas, siempre quedaría burlado el pago de la renta no obstante los privilegios que la ley establece en su favor.

Por estos motivos, administrando justicia a nombre de la Nación, FALLO: declarando como en efecto declaro infundada la demanda de fs. 2; sin costas. Y por esta mi sentencia definitivamente juzgada en primera instancia así lo pronuncio, mando y firmo en Piura a los veintisiete días del mes de octubre de mil novecientos treinticuatro.

Alejandro Rodríguez.

Se publicó con arreglo a ley la sentencia que precede de que doy fé.

B. Manrique, Actuario.

RESOLUCION DE VISTA

Lima, mayo 15 de 1935.

Vistos; con los pedidos para mejor resolver que se separarán, confirmaron la sentencia de Primera Instancia de fs. 42, su fecha 27 de octubre último, que declara infundada la demanda de tercería de pago interpuesta a fs. 2 por don José A. Figallo G. sin costas; y los devolvieron; reintegrándose el papel.

Burga. — Freundt. — Palacios.

Se publicó conforme a ley.

I. Sánchez, Secretario.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Don José A. Figallo, invocando su condición de acreedor de don Celín Ortiz, por parte del precio de un equipo para riego que le vendiera, ha interpuesto acción de preferencia, para ser pagado con el producto de la venta de ese equipo, antes que el otro acreedor Walter Ostenderf, que lo había embargado para pagarse de los arrendamientos del fundo Monteverde, en el que el conductor Ortiz lo tenía instalado.

Pero es innecesario ocuparse de cual de los dos acreedores sería preferente, porque el demandante no ha probado ser acreedor de Ortiz.

No lo acreditan por sí solos ni el documento privado de fs. 23 del año 1927, ni el contrato de igual naturaleza de fs. 26, firmados sólo por el presunto acreedor, que pretende hacerlos valer contra tercera persona.

NO HAY NULIDAD en la sentencia recurrida, que desestima la demanda.

Lima, 5 de diciembre de 1936.

Araujo Alvarez.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, 13 de abril de 1937.

Vistos; con lo expuesto por el Señor Fiscal; y considerando: que no se ha puesto en duda el derecho de don José A. Figallo como vendedor de la bomba y accesorios instalada en la hacienda "Monteverde" y acreedor de parte del precio estipulado: que el privilegio acordado por regla general a los locadores para el pago de la renta, respecto de los bienes ajenos o de precio no pagado, mientras se encuentren en el fundo, según el art. 1578 del C. C. derogado, se halla limitado

por el del dueño de esos bienes, conforme al inciso segundo del art. 2033, si el locador sabía que no pertenecían al arrendatario; que las comunicaciones cambiadas entre don Walter Ostendorf y Figallo, de fs. 31 a fs. 36, prueban que el primero conocía esta circunstancia; y que la garantía ofrecida por el arrendatario en el contrato de locación de fs. 6 de los acompañados, no perjudica al demandante, que no fué parte en él: declararon HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fs. 57, su fecha 15 de mayo de 1935: reformándola, y revocando la de primera instancia de fs. 42, su fecha 27 de octubre del año anterior, declararon fundada la acción de tercería de pago deducida por don José A. Figallo a fs. 2 y que éste tiene derecho a ser pagado de preferencia a Ostendorf con el precio de la cosa embargada, sin costas; y los devolvieron.

Barreto. — Campos. — Cárdenas. — Chávarri.

Por los fundamentos de la sentencia apelada: y considerando además: que conforme al inciso tercero del art. 1578 del C. C. anterior, no responden del pago de la renta los bienes ajenos o de precio no pagado que hubiese introducido el inquilino en la casa arrendada: que esta expresión bienes ajenos o de precio no pagado, debe entenderse respecto de la totalidad del precio de la cosa que ha sido entregada por el vendedor: que en el presente caso, se había cumplido con abonar la mitad de la suma convenida estando consumada la venta y transferido el pleno dominio al comprador; y

que, finalmente, esta excepción de irresponsabilidad de tales bienes no se refiere a los fundos rústicos, sino a las casas-habitación, según la expresa disposición antes citada, concordante con el inciso segundo del art. 2033 del mismo Código: mi voto es por la NO NULIDAD de la sentencia de vista, confirmatoria de la apelada, que declara sin lugar la tercería de preferencia.

Quiroga.

Se publicó conforme a ley.

M. Arnillas O. de V., Secretario.

Cuaderno No. 1277.—Año 1935.