

**Para los efectos de la rebaja de la merced conductiva, debe considerarse que la pérdida de la tercera parte o menos de la cosecha es siempre de cargo del conductor.**

*Recurso de nulidad interpuesto por don Victorino FERIA y don Eduardo Reusche, en la causa que siguen, sobre rebaja de arriendos.*

### **DICTAMEN FISCAL**

Señor :

En el contrato de arrendamiento celebrado por don Victorino FERIA García con don Julio M. Calle se ha pactado, en su cláusula 6a. que dedicando el conductor el terreno al cultivo del algodón, rozará la arboleda existente, haciendo suyos los frutos, como leña y carbón. Tal cláusula envuelve una obligación de Calle de rozar la arboleda, compensándose los gastos y esfuerzos requeridos con los productos mencionados. No hay, pues, razón para tomar estos en cuenta para deducirlos de la suma que el demandado debe devolver como rebaja de la merced conductiva, la que, habiéndola recibido adelantada, debe hacerlo en la proporción establecida, con sus intereses legales a partir de la citación con la demanda.

**HAY NULIDAD** en estos dos puntos de la sentencia recurrida; no la hay en lo demás que contiene.

Lima, 31 de agosto de 1940.

**Araujo Alvarez.**

**RESOLUCION SUPREMA**

Lima, 12 de noviembre de 1940.

Vistos: de conformidad en parte con lo dictaminado por el señor Fiscal; y considerando: que si bien aparece de los escritos de fs. 1 y 3 de los autos sobre cumplimiento de un contrato, que desde el mes de agosto de 1936 se iniciaron los preliminares del contrato de locación del fundo "Santa María" y aún se formuló el borrador de una minuta, no se conoce el texto de ese borrador y, además, el arrendatario no llegó a conseguir el fiador que se obligó a constituir hasta enero de 1937, en que se otorgó la escritura de fs. 9: que por estas razones, y por lo dispuesto en el artículo 1575 del Código Civil derogado, el contrato que ese instrumento contiene, se halla regido, únicamente, por el nuevo Código Civil: que habiendo dado el conductor el aviso del accidente, por su carta notarial de fs. 1, reiterada a fs. 2, se llenó el requisito del artículo 1502 y pudo el locador reconocer inmediatamente el daño que motivaba la rebaja, pues, el reconocimiento judicial se reserva para el caso en que se dá el aviso al Juez: que el artículo 1503 del Código vigente, modificando el concepto tradicional contenido en el artículo 1572 del Código derogado y en la ley veintitrés, título octavo, partida quinta, considera irrenunciable, por motivos de orden público, el derecho de pedir rebaja de la renta por los casos fortuitos extraordinarios que ocurran: que la sequía insólita o desecostumbrada que merma los frutos

en proporción inferior a la tercera parte de una cosecha, colocando al conductor en situación de no poder recoger lo suficiente para cubrir el importe de la renta estipulada, es un caso fortuito de carácter extraordinario: que el regadío de las tierras de los valles de Piura se halla sujeto a condiciones especiales; y aunque no se ha probado las que normaron los años rurales anteriores y posteriores al de 1937, que es el de que se trata, la prueba testimonial de fs. 16, 30, 31 vta. y 34 vta., certifica que en ese año la cosecha de algodón fué anormal, por la suma escasez de agua, y los peritos establecen a fs. 43 que las treintiseis cuerdas cuadradas netas del fundo arrendado, produjeron en dicho año un rendimiento promedial de tres cargas por cuerda, en lugar de seis, que es el normal, o sea con un menoscabo superior a la tercera parte; lo que basta para reputar, razonablemente, el caso fortuito como extraordinario y para pronunciarse, en consecuencia, por la rebaja de la renta: que la ley no determina la manera o proporción en que ésta debe efectuarse; pero al estimar que en todo caso y por trascendental y raro que sea el accidente, la pérdida de la tercera parte o menos de la cosecha, es siempre de cargo del conductor, la rebaja no puede compensar inequitativamente la integridad del menoscabo experimentado: que, por consiguiente, para el efecto de calcular la indemnización o rebaja proporcional, debe presumirse una cosecha normal del fundo, de 400 cargas y no de 600: lo que daría una renta anual de 5,840 soles: que de esta suma debe descontarse, como lo ordenan los fallos de primera y segunda instancia, el valor de la leña y carbón que el arrendatario aprovechó

y le sirvió de garantía de la deuda que tenía a favor de su habilitador, según la escritura de julio de 1937, de fs. 59, pues, la autorización que la cláusula sexta del contrato le confirió para rozar la arboleda y apropiarse sus productos, no excluye la apreciación de éstos, al igual de las cosechas, para juzgar de las pérdidas que pudo sufrir, y sufrió, en el primer año de su contrato: que no son de cargo del locador los intereses sobre el monto de la rebaja, porque no se trata de un crédito líquido y porque la rebaja es en sí misma indemnizatoria. Por estas razones: declararon HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fs. 104, su fecha 28 de diciembre del año próximo pasado, en cuanto confirmando la de primera instancia de fs. 89, su fecha 19 de agosto anterior, declara que don Victorino Feria García debe abonar a don Julio M. Calle Morales, en concepto de rebaja de la renta por el año 1937, la suma de 6,560 soles: reformando en esta parte la primera, y revocando la segunda, declararon que la cantidad que el locador debe pagar por ese motivo al conductor es la de 5,840 soles: declararon NO HABER NULIDAD en la sentencia de vista, en cuanto confirmando en una parte y revocando en la otra la apelada, manda se deduzca de esa suma la utilidad obtenida con el carbón y leña, con lo demás que contiene, sin intereses, ni costas; y los devolvieron.

**Barreto. — Zavala Loaiza. — Chávarri. — Ballón.**

**Pastor.**

Se publicó conforme a ley.

*M. Arnillas O. de V.*, Secretario.

Cuaderno No. 569.—Año 1940.