

Reconocida por el acreedor prendario la condición de arrendatario del que recibió el dinero, es preferente el crédito, por arrendamientos, del locador de la tierra aun cuando el contrato de locación y conducción no estuviera inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Recurso de nulidad interpuesto por don Carlos Carmona, en la causa que sigue con don Antonio Lossio Niño, sobre tercería. — Procede de Lambayeque.

DICTAMEN FISCAL

Señor :

Consta de la cláusula 1a. del contrato de habitación celebrado por don Antonio Lossio Niño con don Artidoro Ugaz Barrenechea que el primero reconoció en forma expresa y categórica que el segundo era arrendatario del fundo "Los Cocos", de propiedad de doña Isabel Carmona.

Al disponer el artículo 6º de la ley No. 2402 que para que el propietario goce del derecho de hipoteca legal que le concede el artículo 1507 del C. C., es menester que aparezca inscrito el contrato de arrendamiento respectivo en el Registro de la Propiedad Inmueble al tiempo de celebrarse el de prenda agrícola, no pretende otra cosa que garantizar los derechos del acreedor prendario contra los inciertos u ocultos del locador que no constaren del Registro; pero este propó-

sito está cumplido sin necesidad de la inscripción cuando el propio acreedor prendario declara conocer la existencia de la locación. No es el derecho preferencial del locador un derecho formal que dependa solo de su inscripción, como el del hipotecario que no existe si no está inscrito; en el caso de autos la falta de inscripción queda suplida con el reconocimiento del acreedor prendario de la existencia del arrendamiento al tiempo de constituirse la prenda.

Opino en consecuencia por la nulidad de la sentencia recurrida y porque se declaren fundadas las tercerías de preferencia interpuestas por don Carlos A. Carmona.

Lima, 14 de agosto de 1943.

Araujo Alvarez.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, 19 de octubre de 1943.

Vistos; de conformidad con el dictámen del señor Fiscal, cuyos fundamentos se reproduce: declararon HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fs. 75, su fecha 30 de diciembre de 1942; reformándola, y revocando la apelada de fs. 58 vuelta, su fecha 28 de mayo anterior, declararon fundadas las demandas de fs. 1 y 31, y que los créditos de don Carlos Carmona a que

éllas se refieren deben ser pagados de preferencia al de don Antonio Lossio Niño, con el producto de los bienes embargados a don Artidoro Ugaz, sin costas; y los devolvieron.

**Valdivia. — Ballón. — Pastor. — Benavides
Canseco.**

Atendiendo a que la Ley de Prenda Agrícola ha modificado el régimen de la hipoteca legal sobre los frutos que tiene el propietario de la cosa locada, para el pago de la merced conductiva, subordinando el derecho de preferencia a la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad, lo cual no ocurre en el presente caso: mi voto es por la nulidad de la sentencia de vista que confirmando la apelada, declara sin lugar las demandas de tercería interpuestas por la parte de Carmona, sin costas.

Portocarrero.

Se publicó conforme a ley.

A. Eguren Bresani. Secretario.
