

En los arrendamientos de fundos con dotación ganadera, el conductor, salvo pacto en contrario, hace suyos las crías, frutos y productos.

En caso de que resultare diferencia entre las cabezas de ganado recibidas y las devueltas, la misma debe resarcirse en dinero, estimándose su valor al tiempo en que debieron ser restituidas.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Don Guillermo Nieto promueve acción ordinaria contra su exarrendatario don José T. Bellido, para que, de acuerdo con lo estipulado en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento del fundo Queque- Quishuarani, ubicado en el distrito de Santa Rosa, provincia Melgar, departamento de Puno, le entregue 4,732 cabezas de ovinos, con reducción del 50% de sangre de merino, que omitió entregarlas al desocupar el fundo mediante orden de lanzamiento. Que asimismo, el demandado lo ha privado de los frutos o productos del ganado, por lo que debe indemnizarle el perjuicio irrogado desde Marzo de 1952 hasta la fecha en que sea conminado al cumplimiento, conforme al Art. 1320 del C. C. Debe completar esta indemnización en lo referente al apartado B de su primer escrito de este juicio.

Reclama también el pago de los arrendamientos, correspondientes a un año al tipo fijado en el contrato de 15 mil soles anuales. Idem. el pago de S/. 320, por préstamo, más 205 libras de mantequilla y demás artículos que enumera en el apartado E de su demanda. El importe de contribuciones y patentes, con las cantidades que señala en su apartado F.I.; finalmente el valor de una zanja de deslinde y levantamiento de un caserío, según el convenio celebrado y que ha dejado de hacerlo.

Corrido traslado de la demanda, ésta es contestada negativa-

mente a fs. 10 y reconviene para que se declare la nulidad de la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento, basándose en lo dispuesto por el Art. 1541 del C. C. ya que no se especificó el valor de la mejora que debía hacerse en el ganado que fué materia del arrendamiento. Contestada la reconvención, rechazándola, se abrió el juicio a prueba y se actuó la ofrecida por las partes. Vencido el término probatorio, según certificación, y presentados los respectivos alegatos, el juez dictó sentencia a fs. 243, su fecha 5 de Junio de 1957, declarando fundada la demanda del primer proceso, acumulada a la de vista, fundada en parte la del segundo proceso e infundada la reconvención y observaciones a los peritajes verificados, así como fundada la oposición a la exhibición de libros.

Apelada, el Tribunal de Arequipa, a fs. 424, su fecha 10 de Enero de 1959, la confirmó en unos extremos y revocó en otros. El demandado emplea el recurso de nulidad, que le franquea la ley.

La recurrida, que hace un análisis minucioso de todos los puntos controvertidos, concluye dando la razón al demandante.

Efectivamente, Bellido no cumplió debidamente con el contrato de locación y conducción al que se ha hecho referencia. Al vencimiento del plazo no entregó el fundo ni el ganado, como complemento de éste. El propietario se vió, entonces, obligado a seguirle juicio de desahucio, como consta del acompañado, y en el que recayó ejecutoria suprema que declaró no haber nulidad en el mandato de desocupación del fundo y entrega del ganado, en la forma, cantidad y calidad estipuladas en dicho convenio. Ante la resistencia del conductor a la ejecución de la sentencia, se dictó en su contra mandato de lanzamiento, que se verificó con las formalidades requeridas.

Al efectuarse la entrega del ganado no se hizo en la forma acordada, ni en número ni en porcentaje o tantos por ciento de sangre de merino. De aquí que el reclamo que se hace en la demanda sobre la entrega de 4,732 cabezas de ovejas madres con un 50% de sangre de merino, sea exigible de acuerdo con la escritura del contrato de locación y con lo establecido en el Art. 1171 del C. C. Que al efectuarse la entrega sólo de parte del ganado, 1,768 ovejas madres en reducción de medio por ciento de sangre, el 4 de Octubre de 1952, sin embargo del lanzamiento del fundo el 30 de Marzo del mismo año, por este hecho ha sufrido desme-

dro el capital, privándosele de los beneficios que pudo rendirle al dueño durante ese tiempo; y es por esto que la sentencia de vista acogiendo la reclamación del demandante, mande pagar la correspondiente indemnización, que ha sido fijada pericialmente a fs. 64.

También el demandante se ha privado de percibir los frutos o productos de las 4,732 ovejas madres, que dejó de entregarle el demandado desde el 30 de Marzo de 1952 hasta la fecha, es procedente y justo que se mande, como lo hace la recurrida, el pago de la correspondiente indemnización mediante valorización a la que sirva de base el peritaje ya indicado de fs. 64.

Si el demandado incumplió una de las condiciones del contrato de locación y conducción, relativo a la zanja de deslinde y al levantamiento de un caserío, perfectamente especificados en dicho convenio, cláusula 8ª, sería ilógico e injusto eximir de esta obligación al mismo. De manera que las sentencias que lo condenan a pagar el importe de ambas obras, según estimación pericial de fs. 103, están en lo cierto. Así como lo están en el mandato de pago de patentes, contribuciones y el valor de comestibles, como mantequilla, quesos, cecinas, etc.

Respecto al pago de arrendamientos por el tiempo empleado en la ejecución de la sentencia hasta el lanzamiento, la recurrida, que analiza el hecho en el considerando 5º está ajustada a ley, como lo está en cuanto a la apreciación que hace sobre la mala fe del conductor en la retención del fundo desde la fecha en que debió devolverlo. La forma de pago establecida por la misma, la estimo justa. No cabe modificación.

En cuanto a la reconvenición planteada para que se declare la nulidad de la cláusula cuarta del contrato tantas veces referido es infundada, por las razones que dan los jueces, ya que con ella no se ha infringido ningún precepto legal. De aquí que la excepción de prescripción opuesta por el actor, en su escrito de fs. 353 sea fundada, como fundada la oposición que el mismo ha planteado a la petición de contrario sobre exhibición de libros de contabilidad.

En cuanto al rechazo de las otras excepciones a las que alude la sentencia de vista, estoy de acuerdo con los fundamentos invocados.

En conclusión, la recurrida por sus fundamentos perfectamente encuadrados dentro de la ley y que apoya las peticiones de la

demanda, en su mayor parte, debe prevalecer, y mi opinión es favorable a ella.— NO HAY NULIDAD.

Lima, 14 de Julio de 1959.

FEBRES

RESOLUCION SUPREMA

Lima, treinta de Diciembre de mil novecientos cincuentinueve.

Vistos; de conformidad en parte con el dictamen del señor Fiscal; por los fundamentos pertinentes de la sentencia de primera instancia; y considerando: que del documento que en copia fotostática corre a fojas ciento cuarentitres, y del contrato de locación conducción de fojas trece otorgados, respectivamente, el veinte y el veinticinco de Febrero de mil novecientos cuarenticinco, consta que la dotación ganadera del fundo "Queque Quishuarani" estuvo constituida por una cantidad de animales de distintas clases equivalentes a reducción a seis mil quinientas ovejas madres de un cuarto de sangre fina, pues según tales documentos don José Bellido que había sido arrendatario de dicho fundo desde mil novecientos treintitres lo entregó a su propietario don Guillermo Nieto el veinte de Febrero de mil novecientos cuarenticinco con la cantidad de ovejas a reducción a que se ha hecho referencia habiéndola recibido acto continuo Bellido de Nieto por el nuevo arrendamiento, el veinticinco del mismo mes y año estimadas en igual forma y con la obligación de restituírselas al locador al vencimiento del contrato con el cincuenta por ciento de sangre fina; que de los mismos documentos resulta, por consiguiente, que no se trata de un capital ganadero, de bien rústico, compuesto de animales ciertamente determinados por su especie, exactitud de su número, sexo, calidad, peso y edad, a cuya inmutable e individual restitución se hubiese obligado el locatario, sino de ganados de clase distinta, que por su número y ciertas calidades son sólo representativos de una especie dada en cantidad previamente convenida; que en los arrendamientos de fundos con dotación ganadera, el conductor salvo expresa estipulación en contrario, hace suyos las crías, frutos y productos, en razón de que corre a su cargo no solamente el riesgo de las mermas sino tam-

bién el de su pérdida desde el momento que lo recibe, y si hay diferencia al tiempo de devolverlo o hubiese percido, cuando esto no fuere resultante del caso fortuito o de fuerza mayor, la falta se resarce en dinero estimándose su valor al tiempo que debió restituirse, de conformidad con lo que dispone el inciso cuarto del artículo mil quinientos diecisiete del Código Civil, en concordancia con los artículos mil trescientos veinte, parte final, mil trescientos diecinueve y ochocientos cuarentidos del propio Código; que en cuanto al pago de los daños y perjuicios por la mora en la devolución del fundo arrendado, su apreciación no puede subordinarse a la posibilidad de las ganancias que se avalúan en forma teórica en el dictamen pericial de fojas sesenticuatro y que importarían un lucro frustrado, sino de acuerdo con lo dispuesto en la primera parte del artículo mil trescientos veintitres del Código citado; que de acuerdo con lo anteriormente expresado, los daños y perjuicios que en el presente caso corresponde abonar al demandado deben consistir en el pago de la merced conductiva, consecuencia necesaria de la falta de cumplimiento del contrato, y que no habiéndose actuado para establecerla más pruebas que las relativas a las ofertas de arrendamiento a las que se refieren las cartas de fojas dieciseis, diecisiete y dieciocho dirigidas a Nieto por algunos interesados en obtener el arriendo de "Queque Quishuarani", la evaluación judicial, tomándolas en cuenta, debe considerar, además, el mayor valor que el ganado habría tenido en un nuevo arrendamiento; que con el antedicho criterio evaluativo y dadas las normas aplicables para ese fin, procede estimarse tal merced conductiva en sesenta mil soles anuales, sin adición de intereses, por cuanto el cánón arrendaticio constituye el rédito correspondiente al valor y a los capitales de la cosa que se arrienda; que no habiendo hecho Bellido la entrega del ganado el día lanzamiento, debe indemnizar el perjuicio proveniente del incumplimiento, abonándole al locador los intereses legales de su valor total ascendiente a seiscientos cincuenta mil soles desde el treinta de Marzo de mil novecientos cincuentidos fecha de la mencionada diligencia hasta el cuatro de Octubre del mismo año en que entregó mil setecientos sesentiocho ovejas a reducción y, asimismo, los intereses legales de la cantidad de cuatrocientos setentitres mil doscientos soles valor de las cuatro mil setecientos treintidos ovejas que dejó de entregar, los cuales se computarán desde el cinco de Octubre de mil novecientos cincuentidos hasta

el día en que efectue el pago: declararon NO HABER NULIDAD en la sentencia de vista, de fojas cuatrocientos veinticuatro, su fecha diez de Enero del presente año, en cuanto confirmando la apelada de fojas doscientas cuarentitres su fecha cinco de Junio de mil novecientos cincuentisiete, declara fundada la oposición a la exhibición de libros de contabilidad y del plano para la entrega del ganado; infundada las observaciones opuestas por el demandado; infundada la reconvencción interpuesta por el demandado, en cuanto exonera a este del pago de costas, y en cuanto manda que el demandado pague al actor la cantidad de trescientos veinte mil soles que cobra el doctor Nieto como deuda, mil setecientos ochentinueve soles once centavos e intereses como reembolso de las contribuciones y patentes que el actor pagó por el demandado, cuatro mil cuatrocientos noventa y siete soles cincuenta centavos como valor de la mantequilla, quesos y chalonas que dejó de entregarse oportunamente, y veintisiete mil trescientos sesenta soles por valor del caserío y de la zanja dejadas de construir; declararon NO HABER NULIDAD asimismo en cuanto la recurrida declara improcedente la excepción de cosa juzgada deducida por el demandado y sin lugar por improbados los hechos nuevos formulados en el escrito de fojas doscientos ochenta; fundada la excepción de prescripción opuesta por el demandante en su escrito de fojas doscientas cincuentitres e improcedente la excepción de prescripción deducida por el actor contra la alegación de hecho nuevo sobre negativa del demandante para recibir el ganado de manos del demandado; declararon HABER NULIDAD en cuanto revocando la apelada ordena la devolución por el locatario de la cantidad de cuatro mil setecientos treintidos ovejas; reformándola en éste punto: confirmaron la de primera instancia en cuanto manda pagar como valor de dicho ganado la cantidad de cuatrocientos setentitres mil doscientos soles; declararon HABER NULIDAD en lo demás que la sentencia de vista contiene: reformando la recurrida y revocando la apelada en los puntos respectivos: declararon que los daños y perjuicios que debe abonar el demandado consisten primero: en el pago de la cantidad de ciento ochenticinco mil soles correspondientes a la merced conductiva dejada de pagar desde la fecha del vencimiento del contrato hasta la del lanzamiento; segundo: en el de los intereses legales de seiscientos cincuenta mil soles que se computarán desde el treintuno de Marzo del mil novecientos cincuentidos hasta el cinco de

Octubre del mismo año, en que se devolvió parte del ganado; y tercero: en el pago de los mismos intereses legales de la cantidad de cuatrocientos setentitres mil doscientos soles valor de las ovejas dejadas de entregar y que se computarán desde el seis de Octubre de mil novecientos cincuentidos hasta la fecha de su pago; y los devolvieron.— SAYAN ALVAREZ. — MAGUIÑA. -- TELLO VELEZ. — VALDEZ TUDELA. — EGUREN.— Se publicó conforme a ley.— Walter Ortiz Acha.— Secretario.

Causa N° 349/59.— Procede de Arequipa.