

Es improcedente la demanda de desahucio de un fundo por vencimiento del plazo si en dicho fundo existe un establo que funciona con conocimiento del propietario, aun cuando la merced conductiva pactada en especie se pague en algodón.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

La Corte Superior de Lima, en la sentencia que es materia del recurso, confirmando la de primera instancia, ha declarado fundada la demanda de desahucio interpuesta por la Cía. Agrícola de Lima Ltda., y ordenado que La Rural S. A. desocupe y entregue el Fundo Venegas y sus anexos.

Se funda la acción en el cumplimiento del plazo del contrato, habiéndose pactado el pago de la renta en la entrega de 500 quintales de algodón en rama al año, testimonio de fs. 16. La demandada se opone a la acción sosteniendo que en virtud de la Ley 11042 la acción es improcedente, en razón de que en el fundo Venegas existe desde muchos años atrás, un establo donde funciona una planta de pasteurización y homogenización de leche.

Ha quedado acreditado con el mismo mérito de la escritura pública de 8 de Enero de 1949, fs. 16, la existencia de una lechería, cláusula primera de ese contrato de arriendo; que por información de la Dirección de Economía Agropecuaria en el fundo Venegas: "existe un establo que es un modelo en la cría y explotación de ganado lechero" que desde 1939, en que comenzó a funcionar el control de los fundos, La Rural S. A. producía 1500 litros de leche diaria, con 113 cabezas de ganado y el año 1958, 574 reses que producían 4,000 litros de leche, diariamente.

La inspección ocular de fs. 118 demuestra que la casi totalidad de los terrenos están sembrados con chala, para el consumo del ganado del establo; forraje que era tanto más necesario para el consumo del ganado al ser desalojada La Rural del fundo "La Calera de La Merced", copia de fs. 96. Los cuadros de control de fs. 108 y siguientes y 167 corroboran la existencia de ganado lechero y especialmente los últimos en lo referente a la existencia de sembríos de forraje.

Si la propia escritura de modificación de arrendamiento, libremente pactada por las partes, en 8 de Enero de 1949, fs. 16, reconoce que el conductor del fundo tiene implantado un establo, no puede dejar de aplicarse al caso de autos la disposición contenida en el Art. 3º de la Ley 11042, que prohíbe la iniciación de acciones de desahucio y de aviso de despedida, además de las tierras señaladas en el Art. 1º, de las dedicadas a establos y granjas. Nada significa que la merced conductiva se hubiese pactado en la entrega de quintales de algodón en rama; tampoco puede exigirse que la totalidad del terreno dado en arrendamiento sea dedicado a establo, porque dada la extensión de Venegas y sus anexos sería menester introducir miles de miles de cabezas de ganado lechero que demandarían la inversión de ingentes capitales. La Rural abastece al consumo de la población de Lima con 4 a 5 mil litros diarios de leche. La ley de excepción como la 11042 y otras, tienden a conjurar la crisis de la alimentación. Es con este criterio que la Corte Suprema en ejecutoria de 19 de Setiembre del año último, causa N° 72/57 2da. Sala, declaró sin lugar la demanda de desahucio interpuesta contra el conductor de un fundo cercano a Lima donde estaba establecido un establo.

Por las consideraciones expuestas, la Corte Suprema se servirá declarar que HAY NULIDAD en la sentencia recurrida; reformándola y revocando la de primera instancia debe declararse sin lugar la acción de desahucio interpuesta a fs. 28 por Compañía Agrícola de Lima Ltda.

Lima, 4 de Febrero de 1959.

VELARDE ALVAREZ.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, diecisiete de Octubre de mil novecientos cincuentinueve.

Vistos; en discordia; de conformidad con lo dictaminado por el señor Fiscal; y considerando además: que el artículo tercero de la Ley once mil cuarentidos, clara y concluyentemente determina la improcedencia de la acción de desahucio, cuando el inmueble cuya desocupación se solicita está destinado a establo: declararon **HABER NULIDAD** en la sentencia de vista de fojas ciento setentidos vuelta, su fecha catorce de Octubre de mil novecientos cincuentiocho, que confirmando la apelada de fojas ciento cuarentiseis, su fecha cuatro de Agosto del mismo año, declara fundada la demanda de desahucio interpuesta a fojas cinco por Compañía Agrícola de Lima Limitada contra Compañía "La Rural" Sociedad Anónima; reformando la primera y revocando la segunda: declararon improcedente la referida acción; sin costas; y los devolvieron.— **ALVA.**— **LENGUA.**— **TELLO VELEZ.**— **VALDEZ TUDELA.**— Walter Ortiz Acha.— Secretario.

Nuestro voto: con lo expuesto por el señor Fiscal y por los fundamentos de las sentencias inferiores es porque se declare **NÓ HABER NULIDAD** en la de vista, confirmatoria de la de Primera Instancia, que declara fundada la demanda de fojas cinco.—**GARMENDIA.**— **GARCIA RADA.**— **EGUREN.**— Se publicó conforme a ley.—Walter Ortiz Acha.— Secretario.

Causa N° 1141/58.—Procede de Lima.