

**Nulidad de obligación por falta de causa justa. Siendo nula y no surtiendo efectos legales la obligación principal, son nulos también los actos jurídicos derivados de la misma.**

### DICTAMEN FISCAL

Señor:

A fs. 8, Agrícola San Cristóbal S. A. demanda a Popular y Porvenir Compañía de Seguros el pago de la cantidad de S. 1'866,149.02 importe de la póliza con que aquella afianzó solidariamente a Hacienda San Jacinto Compañía Limitada, por el valor de las obras que ésta se obligó a ejecutar en el fundo San Cristóbal de la Provincia de Piura y que no cumplió ni siquiera con iniciarlas, así como el pago de los intereses legales y costas.

A fs. 15 vta., se mandó tener por contestada la acción, en rebeldía de la demandada, abriéndose la causa a prueba y actuándose las de las partes.

A fs. 147, Hacienda San Jacinto Cía. Ltda. demanda a su vez a Agrícola San Cristóbal S. A., así como a Popular y Porvenir Compañía de Seguros, para que se declare la nulidad de las cláusulas 8º y 11º de la escritura de arrendamiento de 16 de octubre de 1952 y de las cláusulas 7º, 8º y 10º de la escritura de prórroga de 7 de junio de 1957, extendidas ambas ante el Notario de esta Capital doctor Ricardo Fernandini Arana; para que se declare la nulidad del contrato de afianzamiento mercantil celebrado con la mencionada Compañía de Seguros mediante póliza de 22 de abril de 1959; para que Agrícola San Cristóbal S. A. reintegre la cantidad de S. 2'000,000.00, por concepto de cobro excesivo, de acuerdo a las aludidas cláusulas, e intereses y daños y perjuicios; y para que se fije judicialmente la merced conductiva correspondiente a Agrícola San Cristóbal S. A., de acuerdo con la Ley 10841.

Esta última demanda es contestada a fs. 174 por Agrícola San Cristóbal S. A., negándola y reconviniendo para que se declare la rescisión de los mencionados contratos de arrendamiento y prórroga, así como la aclaración otorgada por escritura pública de 23 de abril de 1959, por no haber cumplido Hacienda San Jacinto Compañía Limitada su obligación de revestir el canal principal de riego del citado fundo, y

para que esta compañía le abone la cantidad de S: 2'000,000.00 estipulada como cláusula penal, en seguridad de dicha obligación incumplida.

Contestada la reconvencción, a fs. 183, negativamente, por Hacienda San Jacinto Compañía Limitada; a fs. 191 Popular y Porvenir Compañía de Seguros conviene en el extremo de la demanda de fs. 147 relativo a la nulidad de la póliza a su cargo de que se ha hecho mención, abriéndose la causa a prueba y actuándose las ofrecidas por las partes; acumulados ambos procedimientos a fs. 327; y pedidos los autos para resolver, a fs. 361 vta., el Juez de Primera Instancia pronuncia sentencia a fs. 363, declarando fundada la demanda de fs. 8, infundada en todas sus partes la de fs. 147 y fundada la reconvencción planteada a fs. 174.

Apelado este fallo, es confirmado por el de vista de la Corte Superior de Lima de fs. 383, por lo que Popular y Porvenir Compañía de Seguros y Hacienda San Jacinto Ltda. S. A. recurren de nulidad ante el Supremo Tribunal.

De autos aparece que mediante las cláusulas 8ª y 11ª de la escritura de locación-conducción de 16 de octubre de 1952, que en testimonio obra a fs. 162, Hacienda San Jacinto Compañía Limitada al tomar en arrendamiento el 50% del dominio indiviso de la Hacienda San Jacinto y capitales, cuyo 50% restante le pertenecía, se obligó a mantener la condición de hacienda algodонера de dicho inmueble, sin perjuicio de respetar las disposiciones administrativas sobre porcentaje de cultivos de panllevar, quedando autorizada a dedicar las tierras a otro cultivo, en el caso de que por comprobadas causas ajenas a su voluntad resultara antieconómico el cultivo de algodón, pero sin alterar su obligación de pago de la renta convenido en 2,500 quintales de algodón desmotado, Pima, al año, en forma lija y no a partir de frutos, según las cláusulas 3ª y 5ª, en la última de las cuales se dejó constancia que la merced conductiva indicada estaba dentro del márgen del 20% de la cosecha normal de algodón en los terrenos locados; y se obligó también a reparar por su exclusiva cuenta los desperfectos que pudieran sufrir los capitales fijos inventariados y valorizados, que debía devolver al finalizar la locación, en el mismo estado de eficiencia, sin perjuicio de lo cual y apoyándose expresamente en el Art. 5ª de la Ley 10841 las partes señalaron un porcentaje de depreciación del 10% anual para los capitales fijos y del 5% anual sobre los edificios, cuyos montos debía aplicarse anualmente en reponer los capitales fijos que fuera preciso.

Como las indicadas condiciones no son contrarias a las leyes ni a la moral, porque no contienen renuncia alguna de derechos estable-

cidos en la Ley 10841, según su Art. 26, ni se oponen a la misma, en la forma prevista en su Art. 27, sino que por el contrario, aparte de ser indivisible su cumplimiento de acuerdo al Art. 1107 del C. C., se ajustan perfectamente a lo dispuesto en los Arts. 1517, inc. 1º y 4º, y 1501, última parte, del citado Código, y Art. 5º de la referida Ley 10841, es evidente que es de aplicación el Art. 1103 del mismo C. C.; que no afecta a dichas cláusulas ninguna causal de nulidad; y que no cabe discutir su obligatoriedad, a tenor del Art. 1328 del C. citado.

A mayor abundamiento, el análisis del inc. 3º del Art. 1529 del C. C. demuestra que el locador está facultado para señalar al conductor el destino para el que le concede la cosa y que en tal caso éste debe respetarlo, so pena de rescisión.

Además, refiriéndose el Art. 6º de la Ley 10841 únicamente a la renta del inmueble y refiriéndose al Art. 5º a la de los capitales, amén del porcentaje por depreciación, es obvio que las cláusulas 8º y 11 de la escritura de 16 de octubre de 1952 no importan extralimitación de ninguna especie.

Por las cláusulas 7º, 8º y 10º de la escritura de 7 de junio de 1957, que en testimonio corre a fs. 212, novando la escritura de arrendamiento referida, la compañía conductora se obligó, de acuerdo a su propia oferta, por documento de fs. 201, a efectuar edificaciones e instalaciones y a realizar refacciones en compensación de la obligación que le incumbía de aplicar los porcentajes pactados a la depreciación de los capitales del fundo, así como a efectuar el revestimiento general de la base y paredes del canal principal de riego del fundo, obligándose en caso de incumplimiento, como penalidad, al pago de la cantidad de S/ 2'000,000.00.

Ninguna de estas cláusulas resulta tampoco viciada de nulidad, tanto porque fueron convenidas libremente, a propuesta de la compañía conductora, cuanto porque se instalaron como compensación por el incumplimiento de aquella de sus obligaciones primitivas, al igual que las que reconoció en la escritura de división y partición corriente a fs. 268.

Siendo esto así, resulta asimismo indiscutible la validez de la póliza reconocida de fs. 6, tanto más cuanto que la inexecución de la obligación asegurada aparece demostrada con la inspección ocular de fs. 131, que conlleva la resolución de la locación-conducción, de acuerdo a los Arts. 1341 y 1529 inc. 7º, del C. C. y por consiguiente la aplicación de la cláusula penal, de acuerdo a los Arts. 1223 y siguientes del aco-

tado, tanto más cuanto que no se ha reclamado que fuere excesiva ni se ha solicitado su reducción.

Por tales razones, este Ministerio es de parecer que los fallos recurridos están arreglados a ley.

**NO HAY NULIDAD.**

Lima, 12 de diciembre de 1963.

VELARDE ALVAREZ.

### **RESOLUCION SUPREMA**

Lima, treintiuno de julio de mil novecientos sesenticuatro.

Vistos; con lo expuesto por el señor Fiscal; y considerando: que de los autos acumulados seguidos entre Agrícola San Cristóbal Sociedad Anónima, Hacienda San Jacinto Compañía Limitada y Popular Porvenir Compañía de Seguros, aparece que entre otros puntos materia de la controversia, a fojas tres Agrícola San Cristóbal demanda a Popular y Porvenir el pago de la póliza de fianza número dos mil cuatrocientos nueve ascendente a la suma de un millón ochocientos sesentiséis mil ciento cuarentinueve soles dos centavos más sus intereses, y a fojas ciento cuarentisiete San Jacinto Sociedad Anónima Compañía Limitada demanda a Agrícola San Cristóbal para que se declare nulo el contrato de afianzamiento mercantil y su prórroga a que se refiere la póliza citada, así como nulas las cláusulas undécima del contrato de arriendo suscrito en mil novecientos cincuentidós y la octava de la escritura de prórroga del mismo de julio de mil novecientos cincuentisiete, y que por el escrito de fojas ciento setenticuatro en su punto octavo Agrícola San Cristóbal reconviene a San Jacinto para que se declare rescindido el pacto de locación-conducción celebrado entre ambas y para que le pague los dos millones de soles estipulados como penalidad en la cláusula décima de la escritura de prórroga de arrendamiento celebrada entre las mismas el siete de julio de mil novecientos cincuentisiete, acciones que derivan de lo estipulado en la misma cláusula décima, según la cual San Jacinto debería revestir, por su cuenta, costo y riesgo, la base y las paredes del canal principal de riego en beneficio de la propietaria Agrícola San Cristóbal, obligación que aquella no ha cumplido; que derivando dichas acciones y reconvenciones de la vigencia o nulidad del referido compromiso de revestir

el canal, sus diversos aspectos deben estudiarse y analizarse en conjunto; que San Jacinto Limitada sustenta sus derechos sosteniendo que tal obligación es nula, así como las que les son consecuentes y que no está obligada a cumplirla, porque la suma que debería invertir como valor estimado de la obra sobrepasa las cantidades y los conceptos por los que se puede pactar merced conductiva en los contratos de arrendamiento de fundos rústicos de acuerdo con las disposiciones de la Ley número diez mil ochocientos cuarentiuno y porque la misma tiene su origen en un compromiso contraído en la escritura de la división y partición de trece de octubre de mil novecientos cincuentitrés, indebidamente transferido como condición del contrato de prórroga del arrendamiento y en condiciones distintas de las del convenio primitivo; que por esto se hace necesario analizar los contratos de arrendamiento y de prórroga del fundo San Jacinto otorgados en los años de mil novecientos cincuentidós y mil novecientos cincuentisiete, de acuerdo con las disposiciones de la Ley número diez mil ochocientos cuarentiuno sobre alquiler y merced conductiva de bienes rústicos bajo cuya vigencia se celebraron, y encuadrar dentro de las mismas y de las estipulaciones de los mencionados pactos, el estudio de la cláusula décima del segundo en cuanto contiene la obligación de revestir el canal de riego y en cuanto estatuye como obligación subsidiaria para el caso de incumplimiento, la pena del pago de una multa de dos millones de soles a favor de Agrícola San Cristóbal y en cuanto da origen a la póliza de fianza mercantil otorgada por Popular y Porvenir Compañía de Seguros también a favor de Agrícola San Cristóbal; que la citada Ley número diez mil ochocientos cuarentiuno sólo permite cobrar como merced conductiva de los fundos rústicos o el seis por ciento del avalúo de la propiedad, artículo primero, o como máximo el veinte por ciento del producto bruto de la cosecha, artículo sexto, forma ésta convenida en el presente caso, el siete por ciento de la valorización de las construcciones que existen en el fundo, artículo segundo, el seis por ciento sobre capitales que comprendan herramientas, maquinarias, ganado y árboles frutales y la depreciación que sufran éstos por desgaste o envejecimiento que será apreciado por peritos nombrados por el juez de primera instancia de turno, artículo quinto, prohíbe pagar juanillos, bonificaciones y en general toda remuneración distinta del cánón conductivo establecido por la misma, artículo diecinueve, declara que los derechos que reconoce son irrenunciables artículo veintiséis, y manda que se tenga por no puestas las cláusulas que se opongan a ella, o que traten en alguna forma de gravar al arrendatario, artículo veintisiete; que el contrato de arriendo vigente y que

consta de las escrituras públicas que corren a fojas ciento sesentidós y a fojas doscientos doce, estipula una merced conductiva anual de dos mil quinientos quintales de algodón Pima desmotado y limpio por el fundo, cuatrocientos quintales de algodón desmotado y limpio por los capitales que se dan en arrendamiento, señala en un diez por ciento anual la depreciación de los capitales fijos y en un cinco por ciento la de los edificios cuyo monto se invertirá en reponer dichos capitales fijos, que se especifican en la cláusula octava de la escritura de prórroga, obras que se ejecutaron por un valor de un millón seiscientos sesentitrés mil ochocientos cincuenta soles noventa y ocho centavos según se reconoce por Agrícola San Cristóbal mediante la cláusula cuarta de la escritura de declaración corriente a fojas doscientos siete, establece por la cláusula sétima de la misma como carga de la arrendataria construir un nuevo edificio de ladrillos y concreto para la planta de rebombeo e instalar un motor Ruston de ciento cincuenta caballos de fuerza que quedarán de propiedad de Agrícola San Cristóbal que se valorizan para los efectos fiscales en la suma de cien mil soles y pacta algunos otros gastos específicos de reparación, que por su monto no tiene objeto mencionar; que además del pacto de ésta merced conductiva que cubre todas las partidas permitidas por la mencionada ley, San Jacinto Limitada adquiere por la referida cláusula décima de la mencionada escritura de prórroga, la obligación de revestir por su cuenta, costo y riesgo la base y las paredes del canal principal de riego del fundo, obra que quedará en beneficio de la propietaria Agrícola San Cristóbal, pactándose para el caso de incumplimiento el pago de una multa de dos millones de soles y estableciéndose que el proyecto y su valorización constaría en documento firmado por ambos contratantes que se consideraría parte de la escritura como adición de la misma cláusula décima y en garantía de cuyo cumplimiento la Compañía de Seguros Popular y Porvenir otorgó la póliza de fianza número dos mil cuatrocientos nueve por la suma de un millón ochocientos sesentiséis mil ciento cuarentinueve soles dos centavos; que si bien para fundamentar la presente resolución carece de finalidad legal analizar una por una la justificación y los montos de las diversas estipulaciones que constituyen la merced conductiva, relacionándolas con las reglas que al respecto contiene la Ley número diez mil ochocientos cuarentiuno, lo que sí procede es comparar en conjunto dichas estipulaciones, cuyas partidas se especifican en el considerando anterior, con las que la misma ley permite convenir para establecer que ellas han cubierto todas las remuneraciones o beneficios que puede percibir el propietario por el arriendo de su fundo agrícola y para establecer tam-

bién que la obligación de revestir el canal de riego significa una remuneración distinta del cánón conductivo que sobrepasa los límites del que se puede pactar conforme a la referida ley; que por otro lado la impugnada obligación de construir el canal, no se ha comprendido en la primera escritura de arriendo sino en la segunda, al celebrarse cinco años después la prórroga del mismo en mil novecientos cincuentisiete, en cuya tantas veces referida cláusula décima se estipula tal obra, sin que su importe se halle imputado a ninguna de las partidas de arriendo, entre las que se comprende la que consigna el desgaste del diez y del cinco por ciento, porque su monto se destina a la reposición de los mismos capitales y que se especifican con toda precisión; que además, en la misma cláusula se hace referencia a que en la sexta de la escritura de división y partición del fondo San Cristóbal de fecha trece de octubre de mil novecientos cincuentitrés corriente a fojas doscientas sesentiocho, que no se comprende en la presente controversia, existe la obligación de construir por San Jacinto un canal de riego que debe beneficiar a los dos lotes en que se divide cuyo recorrido y características se especifican y cuyo costo para cada parte se fija en ochenta mil soles y se agrega que como dicho canal carece de finalidad actual se deja sin efecto ni valor la mencionada cláusula sexta, declaración mediante la que se intenta incorporar legítimamente en el contrato de arriendo una obligación ascendente a un millón ochocientos sesentiséis mil ciento cuarentinueve soles dos centavos sustituyendo a otra contraída en el de división y partición del fondo por ciento sesenta mil soles; que por las consideraciones expuestas resulta evidente que San Jacinto Limitada no ha tenido causa justa para obligarse a construir el canal que señala la cláusula décima de la escritura de mil novecientos cincuentisiete, porque dicha obligación importa una remuneración extraña al cánón conductivo que permite pactar el artículo diecinueve de la Ley número diez mil ochocientos cuarentiuno y que, para que el acto jurídico sea válido se requiere que no esté prohibido por la ley, como lo establece el artículo mil setenticinco del Código Civil, la estipulación que lo contiene debe tenerse por no puesta de acuerdo con lo que dispone el artículo veinticinco de la misma ley diez mil ochocientos cuarentiuno; que siendo nula y no surtiendo efectos legales la obligación principal, son nulos también los actos jurídicos derivados de la misma, por lo que en el presente caso, resultan igualmente nulos y sin valor tanto el pago de la multa de dos millones de soles estipulados a favor de Agrícola San Cristóbal, como la póliza de fianza otorgada a favor de la misma por la Compañía de Seguros Popular y Porvenir, así como infundada también la demanda de res-

cisión del arriendo que se funda en el incumplimiento de la misma obligación; que en lo que respecta al punto de la demanda de San Jacinto Limitada pidiendo la nulidad de la cláusula undécima del contrato de mil novecientos cincuentidós y la octava del de prórroga de mil novecientos cincuentisiete, en cuanto la primera estipula en diez y en cinco por ciento la depreciación de los capitales del fundo a que la misma se refiere y en cuanto enumera la segunda las obras en que se debe invertir su monto, resulta que dicha depreciación, ni en porcentajes ni en su cuantía puede fijarse por convenio de partes sino por peritos nombrados por el juez, porque así lo manda expresamente el artículo quinto de la Ley diez mil ochocientos cuarentiuno, por lo cual lo estipulado al respecto no puede subsistir, y como la operación respectiva por su finalidad debe practicarse al término del plazo del arriendo dichos peritos al practicar el peritaje respectivo relacionarán lo establecido en la cláusula undécima del contrato de mil novecientos cincuentidós en que consta el convenio en su forma originaria, con las estipulaciones y declaraciones correlativas que constan de la cláusula octava de la escritura de prórroga de mil novecientos cincuentisiete, para reajustar el monto de los desgastes y establecer si alcanza o sobrepasa el valor real de las obras ejecutadas y tendrán presente también la parte final de la cláusula cuarta de la llamada de declaración del año de mil novecientos cincuentinueve: declararon **HABER NULIDAD** en la sentencia de vista de fojas trescientos ochentitrés, su fecha dieciocho de julio de mil novecientos sesentitrés, en cuanto confirmando la apelada de fojas trescientos sesentitrés, su fecha dieciocho de diciembre de mil novecientos sentidós, declara fundada la demanda de Agrícola San Cristóbal Sociedad Anónima para que Popular y Porvenir Compañía de Seguros le pague el importe de la póliza número dos mil cuatrocientos nueve por la suma de un millón ochocientos sesentiséis mil ciento cuarentinueve soles dos centavos, infundada la demanda de San Jacinto Limitada para que se declare nula la cláusula undécima de la escritura de octubre de mil novecientos cincuentidós y la octava de la de julio de mil novecientos cincuentisiete celebradas con Agrícola San Cristóbal y fundada la reconvencción de ésta contra la primera para que se declare rescindido el contrato de arrendamiento celebrado entre ambas por las escrituras públicas de dieciséis de octubre de mil novecientos cincuentidós y de siete de julio de mil novecientos cincuentisiete, así como en cuanto pide que San Jacinto Limitada le abone como penalidad la suma de dos millones de soles estipulada en la cláusula décima de la segunda de las mencionadas escrituras; reformando la primera y revocando la segunda en tales extre-

mos: declararon infundada la demanda de Agrícola San Cristóbal Sociedad Anónima para que Popular y Porvenir Compañía de Seguros le pague el importe de la póliza número dos mil cuatrocientos nueve por un millón ochocientos sesentiséis mil ciento cuarentinueve soles dos centavos, fundada la demanda de Hacienda San Jacinto Compañía Limitada para que se declare nula la cláusula décima de la escritura de siete de julio de mil novecientos cincuentisiete que estipuló la construcción del canal de riego y una multa de dos millones de soles para el caso de incumplimiento y para que se declare también nulas las cláusulas undécima de la de dieciséis de octubre de mil novecientos cincuentidos en cuanto establece el porcentaje del diez y del cinco por ciento de depreciación por desgaste de capitales y la octava de la escritura de siete de julio de mil novecientos cincuentisiete en cuanto determina las obras que con el mismo deben realizarse, lo cual se deberá establecer por peritos al terminar el contrato de locación-conducción en la forma que preceptúa el artículo quinto de la Ley número diez mil ochocientos cuarentiuno y teniendo en cuenta lo que establece el considerando respectivo, e infundada la reconvencción de Agrícola San Cristóbal en cuanto pide que se declare rescindido el contrato de arrendamiento antes mencionado, como en cuanto pide que San Jacinto Limitada le pague la suma de dos millones de soles fijada como penalidad en la cláusula décima de la referida escritura de siete de julio de mil novecientos cincuentisiete; y resultando discordia respecto de los siguientes puntos: nulidad de la cláusula octava y de la parte de la undécima relativa a la reparación de los desperfectos de capitales fijos contenida en la escritura de arrendamiento de dieciséis de octubre de mil novecientos cincuentidos, nulidad de la cláusula séptima de la escritura de siete de julio de mil novecientos cincuentisiete, reintegro por Agrícola San Cristóbal de dos millones de soles por cobro excesivo como consecuencia de la nulidad de las cláusulas impugnadas por San Jacinto Limitada y pedido para que se fije judicialmente el arriendo que debe pagar San Jacinto Limitada a Agrícola San Cristóbal Sociedad Anónima según la Ley número diez mil ochocientos cuarentiuno, la remitieron a mayor número de votos, llamándose para dirimirla al señor Vocal designado por la ley y mandaron se restituya la causa a la tabla.— SAYAN ALVAREZ.— TELLO VELEZ.— VIVANCO MUJICA.— ALARCON.— MEDINA PINON.

Se publicó conforme a ley.—Lizandro Tudela Valderrama, Secretario.

Causa 823/63.—Procede de Lima.

---