

El locador de tierra agrícola arrendada y sobre la cual el conductor ha solicitado préstamos al Banco de Fomento Agropecuario, tiene limitado su derecho de preferencia a ser pagado con los frutos, sólo hasta el 20% de los productos cosechados.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

El Banco de Fomento Agropecuario del Perú interpone tercería de preferencia contra don Nazario Chávez Aliaga y don Jorge Silva Santisteban para que con las cosechas embargadas por Chávez Aliaga a Silva Santisteban, se pague en primer término el crédito del Banco. Los antecedentes de la acción son los siguientes:

Por escritura pública de 3 de noviembre de 1960 ante el Notario de Lima don Daniel Céspedes, don Nazario Chávez Aliaga arrendó a don Jorge Silva Santisteban los terrenos "Matara" y "Ñulpe", integrantes de la Hacienda Queronarca, en la provincia de Cutervo, por la renta conductiva anual de cien mil soles. Siendo el locador Chávez Aliaga deudor del Banco de Fomento Agropecuario del Perú en virtud de los contratos que se indican, transfirió al Banco el derecho de cobrar la renta para que la aplique al servicio de la deuda. El 6 de julio de 1965, Chávez Aliaga interpone directamente acción ejecutiva contra Silva Santisteban para el pago de la suma de S/. 213,208.— en concepto de renta conductiva desde el año 1962 y solicita embargo preventivo, en forma de intervención, sobre las cosechas de los terrenos arrendados, medida que efectivamente se ejecutó según actas de fs. 3 y 4 del cuaderno de embargo. El juicio ejecutivo se encuentra en estado de notificarse al Banco de Fomento Agropecuario con el auto de pago, pues este Tribunal Supremo por su resolución de 18 de abril de 1966 declaró insubsistente lo actuado por falta de esa notificación.

En el cuaderno de embargo el Banco mencionado solicitó la nulidad de los embargos, por infringir el art. 71 de la Ley 14509 que establece que "los embargos que traben sobre fundos y sus productos y capitales previamente afectos por contratos de préstamo otorgados por el Banco, sólo procederán en la forma de retención del saldo". Sin embar-

go esta solicitud fue **denegada disponiéndose** que haga uso de su derecho mediante la **correspondiente tercería**.

El Banco plantea entonces la presente **tercería** que sustanciada en la vía ordinaria ha sido sentenciada en primera instancia, fs. 49, declarándose infundada, por considerarse que los arrendamientos tienen preferencia sobre el crédito del Banco, sentencia que ha sido confirmada por la Corte Superior de Lambayeque, la cual en su resolución de fs. 74 destaca además que el locador don Nazario Chávez no había renunciado a su derecho preferencial y por lo contrario había prevenido al Banco, cartas de fs. 31 y 32, sobre la vigencia de tal derecho. El Banco ha interpuesto recurso de nulidad.

Es exacto que en el contrato de arrendamiento, fs. 26 de los principales, el locador no renunció a la preferencia que el inciso 1º del Art. 110 de la Ley Nº 7566 y el inciso 1º del Art. 1507 del C.C. conceden al locador para hacerse pago de la renta con las cosechas que produzca el bien locado. Empero ese derecho no es absoluto, sino que por mandato del art. 1508 se refiere únicamente al último año corrido y al semestre en curso, vale decir a la renta correspondiente a un año y medio. Además existe otra limitación y es la establecida en el **art. 43 de la Ley Nº 14509** que dispone que los únicos derechos a favor del propietario que reconocerá el Banco son los establecidos en el respectivo contrato de arrendamiento, en compensación del uso de las tierras, siempre que no excedan del 20% de los productos cosechados. Por último la misma Ley Nº 14509 en su art. 208 establece una preferencia absoluta a favor del Banco, inclusive sobre los arrendamientos, por las sumas entregadas a sus prestatarios para atender situaciones de emergencia.

En consecuencia la tercería de preferencia planteada por el Banco de Fomento Agropecuario es fundada en cuanto al excedente que pueda dejar la realización de las cosechas embargadas, después de separado el 20% de ellas para el locador y únicamente hasta el monto de la merced conductiva de año y medio.

Opino que debe declararse **HABER NULIDAD** en la sentencia de vista confirmatoria de la de primera instancia y reformándola revocar la apelada y declararse fundada la demanda de tercería preferente interpuesta por el Banco de Fomento Agropecuario del Perú en cuanto al excedente que resulte después de aplicar las limitaciones contenidas en los artículos 43 y 208 de la Ley Nº 14509 y del Art. 1508 del C.C.

Lima, 6 de Octubre de 1966.

NAVARRO IRVINE.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, dieciocho de noviembre de mil novecientos sesentiseis.

Vistos; de conformidad con lo dictaminado por el Ministerio Público: declararon HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fojas setenta y cuatro, su fecha dieciséis de julio del presente año que, confirmando la apelada de fojas cuarentinueve, su fecha veinticuatro de marzo último, ta a fojas nueve por el Banco de Fomento Agropecuario del Perú, Sucursal de Jaén contra don Nazario Chávez Aliaga y otro; reformando la recurrida y revocando la de primera instancia: declararon fundada en parte dicha demanda; y en consecuencia, que el crédito del Banco de Fomento Agropecuario del Perú sea pagado en forma preferente con el saldo que deje el remate de las cosechas embargadas, después de deducirse el veinte por ciento correspondiente al locador don Nazario Chavez y restringido dicho porcentaje al monto de la merced conductiva de año y medio; sin costas; y los devolvieron.— MAGUIÑA SUERO.— GARCIA RADA.— VIVANCO MUJICA.— ALARCON.— PERAL.— Se publicó conforme a ley.—Lizandro Tudela Valderrama, Secretario.

Causa 613/66.— Procede de Lambayeque.
