

El subastador debe indemnizar el valor de la cosecha pendiente al arrendatario de hecho que encuentre en el fundo.

Recurso de nulidad interpuesto por don Jacobo Gottfried, en la causa que sigue con doña Sofía Risco viuda de Ponce de León, sobre pago de mejoras.—De La Libertad.

Excmo. Señor:

En la ejecución seguida por los herederos de don Nemesio Orbegoso, de quienes fué cesionario don Modesto A. Caballero, contra don José Patricio Ortega, se trabó embargo en el fundo Santo Dominguito el 13 de diciembre de 1894, en la forma de la diligencia de fojas 48 vuelta del cuaderno de la materia anexo.

Ese embargo dió margen a la tercería interpuesta por don Agustín Ortega, que desestimó V.E. en su ejecutoria del 1.º de julio de 1899, transcrita a fojas 60 del otro cuaderno respectivo anexo, la cual declara que no hay nulidad en la sentencia que así lo resuelve y manda que continúe la ejecución.

Lo expuesto no impidió que doña Griselda Sobones, el 19 de octubre de 1900, en representación de sus menores hijos herederos de don Agustín Ortega, arrendara por diez años el mencionado fundo de Santo Dominguito a don César A. Potti, quien subarrendó el 2 de enero de 1902 a

don Jacobo Gottfried. Lo comprueba los testimonios a fojas 36 y 40 del cuaderno principal de la controversia traída al conocimiento de V.E.

Mientras tanto, en la ejecución antes recordada contra don José Patricio Ortega que siguió adelante, se efectuó el remate del inmueble embargado el 10 de agosto de 1903, el cual se adjudicó a don Lizandro Ponce de León. Así consta a fojas 222 vuelta.

El subastador obtuvo la posesión el 23 de diciembre de 1909, en cumplimiento de la ejecutoria de V.E. del 26 de noviembre del mismo año, como se ve a fojas 55 y 67 vuelta del otro cuaderno anexo.

Resultó, en consecuencia, que al tiempo de la entrega a Ponce de León, faltaba poco menos de un año para que terminara el contrato de locación indebidamente otorgado por la Sobones.

Tales son los antecedentes relativos a la demanda de D. Jacobo Gottfried, de que únicamente se ocupa el Fiscal, porque sólo está interpuesto el recurso extraordinario por el nombrado actor.

Este reclama a doña María Ponce de León, como heredera del indicado subastador, invocando los artículos 1622, 509 y 510 del Código Civil, el valor de las mejoras por él puestas en el fundo, en la parte proporcional al tiempo que le faltaba de arriendo, a la vez que el íntegro de las labores del año.

En el dicho último año, Gottfried sabía que el fundo Santo Dominguito no pertenecía a D. Agustín Ortega, en nombre de cuyos herederos se otorgó el contrato, sino, a mérito de la ejecución contra don José Patricio Ortega, a don Lizandro Ponce de León.

Tenía tal conocimiento judicialmente desde mucho antes, prescindiendo del embargo en 1894, y de la notoriedad del juicio de tercería perdido por D. Agustín, por habérsele notificado el 10 de noviembre de 1902, o sea a los 10 meses del subarriendo, que entregase los productos al depositario del ejecutante.

Carece de valor en pró de Gottfried, el certificado del Registro de la Propiedad corriente a fojas 43, porque su fecha—4 de agosto de 1903—es posterior a la de enero de 1902 en que adquirió el subarriendo incorrecto.

Es impertinente la cita del artículo 1622 del Código Civil, porque este número se contrae al dueño con quien contrató el inquilino, y no eran tales, como está dicho, los herederos de don Agustín Ortega.

También lo es la de los artículos 509 y 510 porque se refieren al que planta o siembra en terreno ajeno creyéndole propio: Gottfried no tenía tal creencia.

A mérito de lo expuesto, plantó y sembró, a sabiendas de que el fundo no era de su constituyente.

El artículo 511 del Código Civil dispone que el que planta o siembra algo en terreno ajeno, sabiendo que no es suyo, hace estas mejoras para el propietario del fundo, sin que éste tenga ninguna responsabilidad.

Ya que el conductor posee por su locador, esa regla de derecho resuelve la controversia. La actuación de Gottfried en Santo Dominguito, que por transferencias recibió de D. Agustín Ortega, fué a sabiendas—cuando menos durante el último año escaso—de que el fundo pertenecía a don José Patricio Ortega y luego a don Lizandro Ponce de

León. Luego, no existe en éste, o sea su heredera demandada, la responsabilidad que aquél reclama.

No hay nulidad en esa parte recurrida de la sentencia confirmatoria de vista.

Lima, a 14 de abril de 1913.

SEOANE.

Lima, 19 de agosto de 1913.

Vistos: con lo expuesto por el señor Fiscal; y considerando: que el fundo Santo Dominguito se embargó el 13 de diciembre de 1894 en la ejecución seguida por don Nemesio Orbegoso contra los herederos de don José Patricio Ortega y no se inscribió esta diligencia en el Registro de la Propiedad: que el arrendamiento celebrado en octubre de 1900 con don César A. Potti y transferido después a don Jacobo Gottfried en enero de 1902, carece de valor legal, porque fué otorgado por la testamentaria de don Agustín Ortega como propietaria del fundo, sin serlo, por lo cual se desechó por ejecutoria de esta Excm. Corte, de 1.º de julio de 1899, la acción de tercería excluyente interpuesta por dicha testamentaria para que se levantara el embargo: que, a pesar de esto, el depositario le cobró siempre a Gottfried los arrendamientos hasta que se remató el fundo: que aunque como arrendatario de hecho, carece de título para demandar al subastador por el valor de mejoras, lo tiene para que se le indemnice el de la cosecha pendiente el 23 de diciembre de 1909, en que se entregó el fundo al mencionado subasta-

dor, según diligencia de fojas 67 vuelta, del cuaderno sobre entrega: declararon haber nulidad en la sentencia de vista de fojas 106 vuelta, su fecha 18 de junio de 1912, en cuanto confirmando la de 1.^a instancia de fojas 81, su fecha 21 de noviembre de 1911, declara infundada en todas sus partes la demanda interpuesta a fojas 21 por don Jacobo Gottfried; reformando la primera y revocando la segunda, declararon que la testamentaria de don Lizandro Ponce de León se halla obligada a pagar a don Jacobo Gottfried, a justa tasación por peritos, el valor de la cosecha pendiente el 23 de diciembre de 1909: declararon no haber nulidad en lo demás que el fallo de vista contiene; y los devolvieron.

Ortiz de Zevallos—Almenara—Barreto—Alzamora—Washburn.

Se publicó conforme a ley.

J. Gallagher y Canaval.