

La fecha de la escritura pública de venta de un inmueble, determina el plazo para el retracto, aunque ella reprodujese, literalmente, el primitivo documento simple referente a la realización de ese contrato.

Recurso de nulidad interpuesto por don Luis Baronio en la causa que sigue con don Manuel Felipe Barrios sobre retracto.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Don Manuel Felipe Barrios, se presenta en Lima, entablado acción de retracto, para que se rescinda la venta hecha, por doña María F. Natividad Barrios de Balarezo, con la intervención de su esposo, a favor de don Luis Baronio, acompañando para conseguirlo, copia simple de la escritura de venta, de una sexta parte de los potreros (El cerro y la Viña), y cuya venta aparece hecha en 2 de mayo del presente año. Acredita su título de comunero, para ejercitar la acción de retracto referido, con el testimonio del testamento, del doctor don Manuel C. Barrios, cuya protocolización, corre de fojas 6 a fojas 16. Presenta también el certificado N° 21893, por la suma de 515 libras, importe del precio de la compra, y de los demás gastos, que en su carácter de retrayente, necesita consignar, cum-

pliendo también, con las demás disposiciones prescritas por la ley, para que proceda la acción solicitada.

Citadas las partes a comparendo, el demandado Baronio, expresa: que el documento de fojas 26, que había presentado se refería, a un complemento que había entregado a los vendedores y, que la acción de retracto, era improcedente en razón, de que el retrayente, no había cumplido con depositar el precio íntegro de la cosa vendida, que intentaba retraer, porque su consignación era sólo de Lp. 500, siendo así que, el precio de la venta es de 700, según constaba, de la escritura primitiva, y del recibo corriente a fs. 26, que había presentado, y que formaba parte integrante del precio entregado a los vendedores, razón por la cual, al querer retraerse, debió consignarse dicho precio en su totalidad. Todo esto lo contradice el retrayente, manifestando; que es de precepto en las ventas de inmuebles, hacer consignar sus condiciones en instrumentos públicos, (Art. 1331, C.C.), y que aún que no existieran estas disposiciones, el documento a que hace mérito el demandado, sería siempre inadmisibile, pues constituiría un medio fácil, y autorizado, para hacer ilusorio, el derecho de todo retrayente, agregando a este concepto las demás consideraciones que se consignan en el referido comparendo.

Actuada la prueba, que aparece producida en este expediente, el Juez de la causa declaró fundada la demanda, interpuesta por el expresado Don Manuel Felipe Barrios, y en consecuencia, que debe rescindirse la venta, de la sexta parte de los potreros, a que se ha hecho referencia, otorgándose la respectiva escritura a favor del retrayente, sentencia que ha sido confirmada, por la de la primera sala de la Corte

Superior, que obra a fojas 99, de la que se ha interpuesto el correspondiente recurso de nulidad, que procede con arreglo a ley.

El Fiscal dice: que su opinión es, por que, no hay nulidad, en la sentencia recurrida, pues ella se halla arreglada a ley, y al mérito de los autos, no siendo atendibles las consideraciones alegadas, por el demandado, para desvirtuar la acción de retracto, interpuesta legalmente, y llenando todos los requisitos que la ley exige. Conceptúa también, que la sola presentación de un documento, como el que obra a fojas 26, no puede enervar la fuerza de una escritura pública, que es precisamente, la forma que exige la ley sustantiva, para que tengan valor legal, las ventas realizadas, aunque se haya elevado a instrumento público el primitivo documento simple como aparece acreditado de fs. 48 y 54.

Si a esto se agrega, las consideraciones señaladas a fs. 99, que sustentan el fallo de Segunda Instancia, el Fiscal tiene necesariamente que concluir, por que no hay nulidad, en la sentencia recurrida, que confirmando la de primera instancia, declara fundada la acción del retracto, interpuesta a fojas 24, por el expresado retrayente, don Manuel F. Barrios.

Salvo mejor parecer.

Lima, 17 de Diciembre de 1923.

ELÍAS.

RESOLUCIÓN SUPREMA

Lima, 8 de Enero de 1924.

Vistos; de conformidad con lo dictaminado por el señor Fiscal: declararon no haber nulidad en la sentencia de vista de fojas 99, su fecha 27 de Octubre último, que confirmando la de primera instancia de fojas 92, su fecha 5 de Setiembre anterior, declara fundada la demanda de retracto interpuesta a fojas 24 por don Manuel Felipe Barrios; con lo demás que contiene dicho fallo de vista: condenaron en las costas del recurso al litigante que lo interpuso; y los devolvieron.

Alzamora. — Barreto. — Washburn. — Pérez. — Romero.

Se publicó conforme a ley.

Benjamín Gandolfo.

Cuaderno N° 1204.—Año 1923.
