

De conformidad con lo dictaminado por el señor Fiscal, mi voto es porque no hay nulidad en la sentencia confirmatoria, que declara infundada la demanda.

Granda.

Se publicó conforme a ley.

Agustín M. Escudero.

Cuaderno Núm. 215. — Año 1924.

El término para el retracto de inmuebles corre desde que la venta pueda ser conocida por los terceros que tengan interés en ella.

Recurso de nulidad interpuesto por don Segundo Quintanilla en la causa seguida con don Dámaso Retamoso y otro, sobre retracto — Procede de Arequipa.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

En el actual juicio de retracto, promovido por don Segundo Quintanilla, contra don Dámaso Retamoso, sobre la finca denominada "Siguasillo", en el distrito de San Juan de Siguas (Arequipa), después de celebrado a fojas 21 el comparendo de ley y producidas

las pruebas que las partes ofrecieron, se ha sentenciado declarando sin lugar la demanda.

Y los fundamentos que para ello se tienen en cuenta, son por demás obvios, puesto que el comprador, Retamoso, ha tenido la posesión de "Sigulasi lo", en calidad de dueño, desde la fecha del otorgamiento de la escritura imperfecta, corriente a fojas veinte, a vista y ciencia del retrayente, conforme así lo acredita la declaración uniforme de los testigos examinados, respectivamente, a fojas 41, 43, 51, 55, 63 y 76. Y si esto resulta en el hecho, también se justifica en derecho, toda vez que no existe disposición especial alguna que señale como punto de partida para que corra el término del retracto, la fecha de otorgamiento de escritura pública, pues conforme a lo que estatuye el artículo 1485 inciso 2º del Código Civil, únicamente se menciona el día siguiente a la celebración de la venta convencional, si es pura. No pudiendo, pues, exigirse aclaraciones que la ley no contiene; el actor carece de facultad para invocar en su favor el otorgamiento de escritura pública respecto del contrato de venta de que fué objeto el inmueble, cuyo retracto persigue. A todo lo cual debe agregarse las demás razones legales, que desarrolla la sentencia apelada en sus considerandos, para el efecto de desestimar la acción incoada.

Opina, en consecuencia, el Fiscal, que no hay nulidad en el fallo recurrido de fojas noventa y ocho, por el que se confirma el de fojas noventa y dos, que declara sin lugar la demanda de fojas una; con todo lo

demás que resuelve y es materia del recurso. Salvo mejor parecer de la Suprema Corte.

Lima, 12 de julio de 1924.

GADEA.

RESOLUCIÓN SUPREMA

Lima, 16 de agosto de 1924.

Vistos: con lo expuesto por el señor Fiscal; y considerando: que el término para el retracto de inmuebles corre desde que la venta pueda ser conocida por los terceros que tengan interés en ella: que en este caso no se encuentra la venta celebrada de palabra o por escritura privada, aunque existiesen signos o sospechas de que hubiese sido enajenada, desde que la ley exige que conste de escritura en registro público: que por esta razón dispone el artículo 1487 del Código Civil, que no corre el término del retracto mientras se mantenga oculta la venta entre el comprador y el vendedor: que, por consiguiente, dicho término corre, en el presente caso, no desde el 17 de octubre de 1916, fecha de la venta a que se refiere el instrumento privado de fojas 20, sino desde el 8 de junio de 1923, en que se otorgó la escritura pública de fojas 31; habiéndose interpuesto la demanda tres días después: que está probado, con la confesión del vendedor, que el actor es su pariente en el tercer grado de consanguini-

dad y que el bien vendido ha pertenecido a un ascendiente común de ambos: declararon haber nulidad en la sentencia de vista de fojas 98, su fecha 3 de abril último; reformándola, y revocando la de primera instancia de fojas 92, su fecha 19 de octubre anterior, declararon fundada la demanda de retracto interpuesta a fojas una por don Segundo Quintanilla, sin costas; y los devolvieron.

Barreto — Pérez — Romero — Piérola — Ballón.

Se publicó conforme a ley.

Agustin M. Escudero.

Cuaderno Núm. 304. — Año 1924.
