

La copropiedad no se extingue de hecho, respecto de un comunero, por no haber reintegrado su parte de precio al copropietario que pagó la totalidad.

Recurso de nulidad interpuesto por don Carlos E. Bustamante en la causa que sigue con el doctor don Isáac Alzamora, sobre reconocimiento de título. — Procede Lima.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

El actual litigio tiene por objeto establecer si según el documento privado de fs. 1, don Carlos E. Bustamante, cesionario de don Emilio S. Godoy, es dueño de la cuarta parte de un terreno que el doctor Isáac Alzamora adquirió por la escritura pública de fs. 68 y por el que hizo el pago íntegro del precio de compra.

La escritura de adquisición y el pago del precio prueban plenamente que el doctor Alzamora era el único propietario de ese terreno en el instante de suscribir el documento de fs. 1, documento desprovisto del valor jurídico de los contratos de compra-venta, a consecuencia de establecer el artículo 1232 del C. C. el requisito de la escritura pública para la traslación del dominio de los bienes inmuebles. El documento de fs. 1, no contiene, un contrato de compra-venta, sino la promesa de ceder la cuarta parte del terreno al recibir la cuarta parte del precio pagado por la tota-

lidad de él; y esa promesa no es venta ni transfiere el dominio, según lo preceptúa el artículo 1333 del C. C., pero su cumplimiento puede exigirse, ya por acción real, ya por acción personal. En el caso presente, no existe la acción real, porque, no constando la promesa por escritura pública, no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble; y la acción personal ha desaparecido, por haber pasado el plazo máximo previsto por los artículos 1338 y 1339 del Código Civil.

A la luz de estas ideas, ha caducado, y está rescindida, la obligación que exige don Carlos E. Bustamante, después de diez y siete años de suscrito el documento de fs. 1 tiempo bastante para justificar la prescripción, no sólo dentro del criterio del artículo 1339, sino aún dentro del criterio del inciso 3º del artículo 360 del C. C. Y ese término para prescribir no está interrumpido, pues el doctor Alzamora no fué emplazado en juicio, ni renovó su promesa, ni recibió todo o parte del precio que debió pagarle don Emilio Godoy, sin constituir causal interruptora de la prescripción las afirmaciones del demandante sobre el reconocimiento que el doctor Alzamora hizo del dominio que en ese mismo terreno tenía don Joaquín Godoy, otro de los suscritores del documento de fojas 1. El reconocimiento de dicho dominio no puede interrumpir la prescripción, sea por haberse realizado transaccionalmente, por motivo de conveniencia, en el concurso de los bienes de don Joaquín Godoy, sea por la falta de solidaridad y mancomunidad de don Joaquín Godoy con don Emilio Godoy, en el docu-

mento de fs. 1, de modo que cada uno de ellos, no siendo solidarios entre sí, pudo sin beneficio ni perjuicio del otro, proceder independientemente a cumplir o a no cumplir su individual compromiso.

Por las anteriores razones, el suplente del señor Fiscal, opina por la no nulidad en la parte recurrida del fallo de vista de fs. 96, que confirma la sentencia de primera instancia de fs. 61, en cuanto declara sin lugar la demanda de don Carlos E. Bustamante y declara fundadas las excepciones de rescisión y prescripción interpuesta por el doctor Isáac Alzamora. Salvo mejor parecer.

Lima, 12 de julio de 1924.

MANZANILLA.

RESOLUCIÓN SUPREMA

Lima, 20 de octubre de 1924.

Vistos: con lo expuesto por el Ministerio Fiscal; y considerando: que por escritura pública de siete de agosto de mil novecientos cinco, extendida ante el Notario Berninzon, el doctor don Isaac Alzamora compró a don Guillermo Rojas el terreno número trece de la Avenida de la Unión; y dos días después otorgaron el mismo doctor Alzamora y don Joaquín y don Emilio Godoy el instrumento privado de fojas una,

por el cual declararon, primero, que los tres habían hecho esa compra, en la proporción de tres cuartas partes para el doctor Alzamora y don Joaquín Godoy, con igualdad entre ambos, y una cuarta parte para don Emilio; segundo, que un testimonio de la escritura había sido entregado por el mencionado doctor al Banco del Perú y Londres, como garantía colateral de una letra girada a su cargo por don Joaquín, por mil ochocientas libras, cuyo importe se dedicaba a pagar el terreno; y tercero, que la responsabilidad de esta letra, hasta su cancelación, era de cuenta de los tres en la misma proporción: que con este motivo don Carlos Bustamante, como cesionario de los derechos que a don Emilio Godoy acuerda este instrumento, demanda al doctor Alzamora para que le reconozca su condominio en el terreno y le extienda la escritura pública correspondiente, ofreciendo pagarle la cuota que le respecta, exponiendo que el demandado es el único que pagó el precio al cubrir el importe de dicha letra, y que es también el comprador de los derechos de don Joaquín: que el demandado ha contradicho la acción, sosteniendo que él fué el único comprador; que los Godoy sólo revelaron el deseo de que, consumada la venta, el comprador les cediese las partes indicadas del terreno cuando estuviesen en aptitud de pagar las cuotas respectivas; y ha opuesto las excepciones de rescisión y prescripción: que aunque dedujo también contra el demandante, en su calidad de cesionario, la excepción de personería, ésta ha sido resuelta negativamente en la sentencia de vista, y no se ha interpuesto recurso por el demandado acerca de esta par-

te: que no se ha producido prueba contra la verdad de las estipulaciones contenidas en el documento acompañado a la demanda, tal como están expresadas, conforme a las cuales los tres otorgantes declaran haber hecho, ellos, la compra del terreno, no obstante que en la escritura pública no figuraba sino el nombre de uno, y los tres se obligan a cubrir la letra que representaba el precio total, en la proporción que se ha indicado y que es la misma en que debía entenderse distribuida la propiedad del inmueble, a pesar también de que el girado era sólo uno de ellos: que la relación jurídica que se estableció por este contrato privado entre los tres otorgantes, fué la de mandantes y mandatario, desde que uno se exhibía como comprador exclusivo, asumiendo todas las obligaciones de tal, pero procedía en nombre propio y de los otros dos interesados, que se comprometieron a cubrir el valor de la letra en la parte que les correspondía, y eran, en consecuencia, condóminos en el terreno comprado por y para los tres: que el mismo demandado conviene en que la letra fué renovada en varios períodos y en que los Godoy concurren al pago de los intereses en la parte que les correspondía: que es un hecho, no negado por el actor, que al fin la letra fué íntegra y exclusivamente cubierta por el doctor Alzamora, con fondos suyos: que se halla igualmente esclarecido, con las copias que corren en autos, que en la quiebra de don Joaquín Godoy, se consideró en el activo, como de propiedad de éste, las tres octavas partes de dicho terreno, que es la proporción en que le correspondía según el documento de fs. 1; y saca-

da a remate esta porción, la subastó el doctor Isáac Alzamora, por medio de su apoderado, consignando la diferencia entre el monto del precio del remate y la parte que él había pagado por cuenta del quebrado en las mil ochocientas libras, importe de la letra: que la copropiedad convenida desde un principio por los tres contratantes, ha sido, según esto, ratificada y reconocida por una serie de hechos concordes: que la prescripción, que no podría computarse desde la fecha del documento, sino por lo menos desde la de la última renovación de la letra a que concurrió don Emilio, no corre entre mandante y mandatario, ni entre condóminos: que la rescisión no se ha interpuesto como acción reconvencional, ni es el vendedor quien alega la rescisión por falta de pago del precio, sino uno de los compradores quien pretende oponerla a otro, por no haberle reintegrado la parte de precio que le adeuda: que el condominio o la comunidad no se resuelve, ni se extingue por este motivo: que lejos de eso, es imprescriptible la acción que la ley acuerda para pedir la división: que si es evidente el derecho del actor como cesionario, a la cuarta parte del terreno que adquirió su cedente, también lo es que debe como mandante, reintegrar al demandado la parte de precio a que se obligó, los gastos que hubiere efectuado por su cuenta y los intereses legales sobre la cuarta parte del importe de la letra, desde la fecha en que se hizo la cancelación, conforme a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 1937 del Código Civil: declararon haber nulidad en la sentencia de vista de fs. 96, su fecha 12 de diciembre último, en la parte

objeto del recurso: reformándola, y revocando la de primera instancia de fs. 61, su fecha 8 de junio del año próximo pasado, declararon fundada la demanda e infundadas las excepciones de prescripción y rescisión deducidas por el demandado, y que, en consecuencia, éste se halla obligado a otorgar al demandante la escritura pública de reconocimiento de su condominio en la cuarta parte del terreno de que se trata, previo el reintegro de la parte de precio que le corresponde conforme al contrato de fs. 1 y de los gastos que hubiere hecho por cuenta del obligado y el pago del interés legal sobre la cuarta parte del importe de la letra de mil ochocientas libras desde el día de su cancelación, sin costas; y los devolvieron.

Barreto. — Pérez. — Romero. — Correa y Veyán. — Panizo.

Se publicó conforme a ley.

Agustín M. Escudero.

RESOLUCIÓN COMPLEMENTARIA

Lima, 24 de octubre de 1924.

Autos y vistos; y atendiendo a que por su escrito de 27 de marzo último, el personero del doctor Isáac Alzamora se adhirió ante esta Corte al recurso de nulidad, respecto a la parte de la sentencia de vista que

revocando la apelada declara infundada la excepción de personería opuesta a don Carlos E. Bustamante, y se le dió por adherido; y estando al mérito del instrumento de cesión, de fojas 23, y del poder de fojas 91: declararon no haber nulidad en la sentencia de vista, en cuanto declara infundada la expresada excepción de personería, quedando así ampliada la resolución de 20 del presente, y mandaron se devuelvan los de la materia, como está ordenado.

Rúbricas de los señores *Barreto, Pérez, Romero, Correa y Panizo*.

Escudero.

Cuaderno Núm. 1500. — Año 1923.
