

perdido su carácter de hipotecarios y quedado en parte amortizados, sin costas; y los devolvieron.

Barreto — Romero — Correa y Feyán — Ballón — Panizo.

Se publicó conforme a ley.

Agustín M. Escudero.

Cuaderno N° 176 — Año 1924.

No produce efecto el contrato de venta confidencial o que las partes convinieron tácitamente en tenerlo por no celebrado.

Recurso de nulidad interpuesto por don Rodolfo Romero Lozada en la causa seguida con don Simón Castro Miranda sobre propiedad.—Procede de Lima.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Doña Josefa Quiroz viuda de Romero, por el escrito de fojas 10, interpuso demanda en contra de don Simón Castro Miranda, para que se declare ser de su propiedad, la finca ubicada en el Callao, calle de Monteagudo Nos. 83 al 87; y por el escrito de fojas 18 inició la viuda de Quiroz acción en contra del mismo

Castro Miranda, para el efecto de que se declare nula y sin valor la escritura pública en virtud de la cual, éste goza del dominio de la citada finca. Ambas acciones corren acumuladas en mérito de la resolución expedida a fojas 14 vuelta.

La cuestión controvertida se reduce a establecer si la escritura de venta otorgada por la demandante y su esposo don Antonio Romero, a favor de don Nicolás Prado, de quien es heredero el demandado, ante el notario don Santiago Rosas, con fecha 15 de octubre de 1878, es o no válida.

La demandante sostiene la invalidez, alegando que ella no intervino en su otorgamiento; y para demostrarlo y acreditar que ese instrumento fué simulado, invoca la posesión posterior de la finca, la que subsistió durante algún tiempo, como lo trata de probar con la escritura de fojas 4 y los recibos de censos, de predios y arrendamientos que ha presentado en apoyo de su afirmación, a la vez que sostiene que los defectos de forma de que adolece la escritura producen, también, su nulidad.

Las pruebas actuadas en este expediente, no justifican esas afirmaciones.

La citada escritura de venta, no adolece de defecto formal bastante para anularla; y de otro lado, ella contiene un acto válido, celebrado por la demandante y por su esposo, habiendo firmado ambos, tanto la minuta, como la escritura, según consta de ellas y ha quedado comprobado con la operación pericial de fojas 318, lo que no puede destruirse con los documentos privados exhibidos, ni con la escritura de fojas 4, menos, cuando en contra de este documento, media el

de fojas 102, en el que se hace constar la razón por la cual la Beneficencia del Callao otorgó aquel, o sea por la ignorancia en que estaba esa institución, de la venta otorgada a favor de Prado del terreno censítico sobre el que está construída la finca materia del juicio. El documento últimamente citado revela, también la causa por la cual los recibos del censo no figuran a nombre del demandado, ni de su causante, hecho que legalmente carece de valor en relación con este juicio, como tampoco lo tiene la omisión en que se incurrió al hacerse la venta a favor de Prado, de dar el aviso a la Beneficencia de ese contrato, ya que la demandada no sufrió daño de esa omisión, ni puede invocarla como justificativo del derecho que reclama y que ella cedió por acto oneroso.

No se ha probado, pues, ni que la escritura de venta sea falsa, ni, tampoco, que contenga un acto simulado.

No favorece a la demanda, como lo pretende, las disposiciones de la ley y reglamento del Registro de la Propiedad Inmueble, pues la inscripción efectuada y a que se refieren los certificados de fojas 46, se ha hecho con ocultación de la venta efectuada por la señora Quiroz de Romero y su esposo, aparte de que ella no puede acogerse a las garantías que sólo existen en beneficio del tercero que contrata sobre un inmueble inscrito. Aparte de lo indicado, resulta del documento de fojas 167 vuelta que, posteriormente a ese registro, se ha extendido inscripción del mismo bien a favor del demandado, en mérito de actuados judiciales, lo que resta toda importancia, en este caso, a aquella inscripción.

Finalmente, en el escrito de fojas 283 la demandante dedujo la excepción de prescripción, a la misma que se hace referencia en el escrito presentado ante este Tribunal, por don Rodolfo Romero Lozada, cesionario de aquélla. Pero, esa excepción, sea que se refiera al dominio, sea que verse sobre la acción, es infundada. El dominio no ha prescrito en daño del demandado, pues consta que al iniciarse el juicio, la finca objeto de él estaba en posesión de Castro Miranda, la que se le ministró judicialmente, como se ve del expediente — 135 — cuya posesión corre inscrita en el Registro — documento de fojas 167 — faltando, por consiguiente, el elemento esencial de la prescripción, la que, de otro lado, habría exigido el trascurso de cuarenta años, o sea el plazo de la posesión inmemorial, ya que, en virtud del contrato de venta celebrado por la viuda de Romero, ésta no podría invocar como título justo, la escritura otorgada a su favor y a nombre de su esposo, por doña Margarita Ponce de León, en el año 1873. No hay tampoco prescripción de la acción, pues ésta no ha sido interpuesta por Castro Miranda, caso único en que la viuda de Romero podría acogerse a esa excepción.

Por las razones alegadas, este Ministerio es de parecer que no hay nulidad en el fallo de vista.

Lima, 11 de setiembre de 1924.

GARCÍA IRIGOYEN.

RESOLUCIÓN SUPREMA

Lima, 15 de noviembre de 1924.

Vistos: con lo expuesto por el Ministerio Fiscal; y considerando: que en 5 de abril de 1873 doña Margarita Baca de Ponce de León vendió a doña Josefa Quiroz de Romero, con intervención de su esposo don José Antonio Romero, dos tiendas situadas en la calle de Monteagudo del Callao, bajo los números 83 a 87, dados en censo por la Sociedad de Beneficencia de esa provincia: que según la escritura pública de 15 de octubre de 1878 corriente a fojas 91, extendida ante el notario del Callao don Santiago Rosas, doña Josefa Quiroz de Romero de mancomún con su esposo, a quien sólo se nombra Antonio, vendió la fábrica de dicha finca y el derecho de posesión del terreno, en la suma de 900 soles papel moneda, a don Nicolás Prado, comerciante y vecino de Lima, expresando haberle entregado los títulos: que, no obstante esto, Romero continuó pagando la contribución predial y los cánones censíticos y disfrutando del inmueble, pues lo alquiló siempre y cobró para sí los arrendamientos, otorgando en su nombre los recibos correspondientes: que en noviembre de 1896, don José Antonio Romero solicitó de la Beneficencia, como antiguo dueño y poseedor de las tiendas, autorización para venderlas a don Simón Castro Miranda; y mientras se sustentaba administrativamente esta petición, la varió en el mes siguiente, indicando que este contrato había quedado sin efecto y que se extendiese la escri-

tura a su favor, y así se decretó, y se le otorgó en 8 de enero de 1897 la escritura de fojas 238: que habiendo fallecido Romero en setiembre de 1901, la Beneficencia otorgó a su viuda doña Josefa Quiroz, la escritura de fojas 4, reconociéndola como censuataria, y ella continuó pagando los predios y cobrando los arrendamientos, inscribiéndose su derecho en el Registro de la Propiedad, como aparece a fojas 46, y practicó otros actos de dominio, como el de constituir hipoteca en 1902 a favor de Da. Lucinda Viale; gravamen que canceló en octubre de 1903: que, entretanto, don Nicolás Prado, que había ingresado al Manicomio, como insano, en abril de 1890, remitido por la Policía, falleció en ese establecimiento en el mes siguiente, y en 1903 se declaró su intestado, y por heredero a su tío don Simón Castro Miranda, a cuya solicitud se incluyó en los inventarios, como único bien del intestado, las tiendas del Callao, y se dió posesión efectiva de ellas al heredero mencionado, a pesar de las protestas de la viuda de Romero, que las poseía sin contradicción: que, basada en tales hechos, ha interpuesto ésta las demandas acumuladas de fojas 10 y 18, contra Castro Miranda, para que se declare su derecho de propiedad sobre dichas tiendas, que nunca ha vendido, y la nulidad de la escritura que aparece otorgada a favor de Prado, a quien no conoce, y en la que dice haberse suplantado su firma: que aunque, generalmente, Romero antepone sus dos nombres al firmar, como se deduce de la escritura de adquisición de la Quiroz a que se refiere el certificado de fojas 46 y se observa en la de fojas 238, que contiene diversos insertos, y

en el instrumento de venta a Prado sólo suscribe como Antonio, no se ha producido una prueba completa, suficientemente persuasiva, de la falsa intervención de Romero y de su esposa en él; a lo cual debe agregarse que en la partida de matrimonio de éstos, de 25 de abril de 1867, sólo figura con el nombre de Antonio, y consta que alguna vez ha firmado también con él únicamente; que, dejando de lado este aspecto de la controversia, se ha llegado a demostrar, por diferentes medios, que el contrato de venta de los Romero a Prado, no se ejecutó absolutamente en los doce años transcurridos desde su celebración, hasta el fallecimiento del último: que, en efecto, se expresa en la escritura, que la vendedora entregó en ese acto al comprador los títulos de la finca; y este hecho no se realizó, porque del certificado de fojas 46 resulta que la inscripción de dominio a favor de la viuda de Romero se hizo en el Registro de la Propiedad, en noviembre de 1901, en vista de los títulos que ella presentó; y consta, además, en los autos de intestado de Romero que se tienen a la vista, que cuando se inventariaron sorpresivamente en 1902, como de propiedad de éste, las tiendas de la calle Monteagudo, la viuda reclamó de la inclusión, exhibiendo los referidos títulos y se declaró fundada su oposición, reconociéndole el derecho que invocaba: que según el acuerdo de la Beneficencia, de 2 de julio de 1862, a que se hace referencia en la escritura de fojas 238, los censuatarios no podían transferir sus derechos y obligaciones, sin previo consentimiento de la Dirección, so pena de nulidad, y la Beneficencia no sólo no consintió, sino que ni siquiera fué instruida de la enajenación hecha a Prado,

y reconoció siempre a los Romero como censuatarios: que es también un hecho plenamente comprobado que, a pesar de ser el censo un contrato real, Prado no entró nunca en posesión de la finca; no pagó los censos ni las contribuciones que sobre ella pesaban; no la ocupó ni la dió en arrendamiento; los alquileres los recaudaron y percibieron los esposos Romero, antes y después del contrato con Prado, y el mismo Castro Miranda, que en las posiciones de fojas 315 dice haber presenciado el otorgamiento de esta escritura, sin haber sido parte o testigo, confiesa, en 1908, en las de fojas 60 vuelta, que ignora el motivo por el cual ni Prado ni él han pagado las contribuciones prediales durante los treinta años posteriores a la celebración del contrato: que se encuentra asimismo probado con la certificación del administrador del archivo del notario Rosas, que Prado no sacó nunca testimonio de la escritura de que se trata: que no deja de ser extraño que Castro Miranda hubiera pretendido adquirir la finca directamente de Romero, en 1896, seis años después de la muerte de su causante: que este conjunto de hechos demuestra, sin lugar a duda, que la escritura de venta de la Romero a Prado, o fué un acto confidencial, o los contratantes, de común acuerdo, convinieron en tenerlo por no celebrado; por lo cual no produjo, en vida del comprador, ningún efecto de hecho, ni de derecho, y no existe motivo alguno legal para que su sucesión se aproveche de él o se le tenga hoy por subsistente: que no habiendo poseído Prado, a su fallecimiento, la finca mencionada, no debió ser inventariada entre sus bienes, ni pudo legalmente el heredero entrar en posesión de ella con este solo títu-

lo, y es, por consiguiente, opuesta a la ley la inscripción de dominio hecha en el Registro de la Propiedad, en agosto de 1908, como asiento primero, según consta a fojas 167 vuelta, cuando desde noviembre de 1901 estaba inscrito el mismo derecho a favor de la viuda de Romero, según certificación de fojas 47 vuelta, sin hallarse probada la legal transmisión del derecho de ésta al de aquél con posterioridad a esta última fecha. Por estos fundamentos: declararon haber nulidad en la sentencia de vista de fojas 345, su fecha 25 de setiembre de 1923, confirmatoria de la de primera instancia de fojas 321, su fecha 27 de diciembre de 1921: reformando la primera y revocando la segunda, declararon fundadas las demandas de fojas 10 y 18, y que la finca censítica de la calle de Montegudo del Callao números 83 a 87, es de doña Josefa Quiroz viuda de Romero, representada hoy por su cesionario don Rodolfo Romero Lozada, y que es nula la escritura de venta de 15 de octubre de 1878, otorgada ante el notario don Santiago Resas, así como la inscripción de dominio hecha en el Registro a fojas 167 vuelta, a favor de don Simón Castro Miranda, sin costas; y los devolvieron.

Berreto — Pérez — Romero — Correa y V. — Ballón.

Se publicó conforme a ley.

Agustín M. Escudero.

Cuaderno Núm. 1057. — Año 1923.
