

**La minuta es solo un proyecto, no puede demandarse que se eleve a escritura pública, si uno de los que la suscribieron no quiere llevar adelante el proyectado contrato.**

*Recurso de nulidad interpuesto por don Leoncio Gordillo, Córdenas, en la causa que sigue con doña Celia de la Torre, sobre otorgamiento de escritura.— Procede de La Libertad.*

#### DICTAMEN FISCAL

Señor:

Por el escrito de fs. 4, don Leoncio Gordillo demandó a doña Celia de la Torre para que le otorgase la escritura de la venta que le hizo de la mitad de una finca situada en la calle de Junín de la ciudad de Trujillo. Como fundamento de la demanda alegó que el contrato estaba perfeccionado y que conforme a lo dispuesto en el art. 1256 del C. C. tenía fuerza de ley respecto de los contratantes.

La demandada contestó la demanda manifestando que la venta convenida no podía llevarse a cabo, en razón de que el precio concertado era inferior a la mitad del valor fijado en la tasación pericial y que siendo nulo el contrato, por lesivo tenía el derecho de gestionar la rescisión que proponía como mutua reconvención. Hizo presente, además, que el demandante había renunciado a su proyecto de com-

pra, según aparecía de las afirmaciones hechas al respecto por su esposa.

El Juez en la sentencia de fs. 53 ha declarado sin lugar la demanda y fundada la reconvencción; la de vista de fs. 70 la confirma. Contra ella se ha interpuesto el recurso pendiente, acerca de cuyo mérito pasa este Ministerio a emitir el dictámen ordenado.

Aunque la demandada ha admitido la existencia del convenio, limitándose a solicitar la rescisión, por lesión, debe notarse que, en realidad, tal convenio desapareció por mutuo acuerdo, después de firmada la minuta.

Consta en efecto del tenor de la carta de fs. 1 y 12, que el comprador propuso a la vendedora la adquisición de la mitad correspondiente a su esposa, propuesta que se hizo por medio del abogado doctor Boloña. Fué entonces que aquella formuló la propuesta de llevar adelante la venta a condición del pago inmediato del precio; la contrapropuesta no fué aceptada y la vendedora quedó desligada de toda obligación.

En estos actos no interviene ostensiblemente el demandante, pero está de manifiesto que su esposa no hacía más que transmitir sus deseos y sus acuerdos. En la carta de fs. 12, ya recordada, dice la señora de Gordillo que su esposo no estaba en condición de abonar el precio de contado y el tiempo dejado transcurrir para exigir el cumplimiento del contrato, revela la verdad de este aserto. Así, la rescisión pedi-

da por la demandada, y la sentencia que la acoje, aunque por distinto motivo sólo consagran en forma oficial la rescisión a que demandante y demandada habían llegado en forma privada.

En cuanto al fundamento de la rescisión, por lesión, está asimismo comprobado; y nada importa que la prueba pericial no se haya producido dentro del juicio y con las formalidades que la ley establece para su actuación, porque la misma prueba pericial no era necesaria para formar la convicción del juez acerca de la realidad de la lesión. Y esto, porque en la minuta se dió al terreno una extensión menor que la mitad de la que en realidad tiene, según aparece del certificado de fs. 12, no contradicho. Luego el precio tenía también que ser menor que la mitad del pactado. La lesión es evidente sin necesidad de más pruebas.

Se ha dicho por uno de los señores Vocales discordantes, que la acción rescisoria era improcedente por prematura, pues para iniciarla, era necesario que el contrato se perfeccionase por escritura pública. Tal afirmación es errónea, pues el art. 2280 del C. C. al ocuparse del plazo durante el cual se puede pedir rescisión por vía de acción, lo fija en dos años desde la fecha del acto, en armonía con lo que preceptúa el art. 1461 del Código citado que señala el mismo plazo contado no desde el otorgamiento de la escritura, sino desde el día de la venta que, como se sabe, puede celebrarse de palabra o por escrito, directamente o por medio de otro.

Las sentencias de primera instancia y de vista están, pues, arregladas a ley; y así se servirá usted declararlo, salvo en esto, como en todo, su más ilustrado parecer.

Lima, diciembre 18 de 1930.

ECHEVARRÍA.

---

RESOLUCION SUPREMA

Lima, enero 7 de 1931.

Vistos; de conformidad con lo dictaminado por el Señor Fiscal: declararon NO HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fs. 60, su fecha 14 de noviembre del año anterior, que confirmando la apelada de fs. 53, su fecha 8 de enero del propio año, declara sin lugar la demanda de fs. 4 interpuesta por don Leoncio Gordillo Cárdenas, con lo demás que contiene; condenaron en la multa de 200 soles oro y en las costas del recurso a la parte que lo interpuso; y los devolvieron.

QUIROGA.— SANTA GADEA.— VILLA GARCÍA.— CÁRRIÓN.  
NORIEGA.

Se publicó conforme a ley.

*Agustín M. Escudero*, Secretario.

Cuaderno N°. 1719.—Año 1929.