

En la venta oculta el término de la acción de retracto comienza a correr al día siguiente de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Recurso de nulidad interpuesto por doña Albina Guillén, en la causa que sigue con don Adolfo Carrasco, sobre retracto.—Procede de Ayacucho.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Doña Albina Guillén interpone demanda de retracto para que se declare a su favor la venta que hicieron doña Josefa Barrientos y doña Guadalupe Barrientos de Hernandez, de sus derechos y acciones sobre el fundo Oreco-huasi, ubicado en Santiago de Pischa, en Ayacucho, a favor de Adolfo Carrasco; y seguida la causa por los trámites que a su naturaleza corresponden, se le pone término por la sentencia de fojas 120, cuyo fallo declara infundada la demanda, por extemporánea, y la que apelada es materia de la confirmatoria de fojas 139, que motiva el recurso de nulidad traído por la demandante. Desde luego la demanda contiene el juramento de ley y la consignación del precio, y la abundante prueba producida ha acreditado el derecho de la demandante al condominio del fundo, que en parte ha sido materia de la venta que se pretende retraer. Este contrato, también esta acreditado, y por ello todo se reduce a

resolver, si la demanda ha sido presentada dentro del término legal.

La demandante sostiene que por haber permanecido oculta la venta, solo comienza a correr el plazo al día siguiente de aquel en que se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble; y el demandado sostiene, que ese período comienza a contarse el mismo día de la inscripción; y como el Jucz y la Corte sancionan esta teoría, de la que resulta extemporánea la acción, el demandante acude a la Corte Suprema. Son dos los puntos, pues, por resolver; el primero, si una venta verificada por escritura pública ante el notario respectivo, puede llamarse oculta; y segundo, en el caso afirmativo, desde cuando comienza a contarse el término una vez verificada su inscripción en el Registro. El Fiscal cree que no puede llamarse venta oculta la verificada en escritura pública, ya que, como su nombre lo indica, este instrumento le dá publicidad, y el protocolo que la contiene, está a disposición de todo el que quiera verlo, y ha pasado bajo el conocimiento, no sólo de los que intervienen en su otorgamiento como interesados, sino del Notario que la autoriza, y de los testigos que obligatoriamente intervienen. Acto de tal publicidad y de conocimiento de tantos, no puede llamarse oculto. Además, la ley del Registro señala al Notario un plazo fijo para hacer la inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad Inmueble, y si ese Notario falta al cumplimiento de su deber omitiendo pasar el parte, en el supuesto de que su

presentación le diera publicidad al contrato esa omisión no puede crear o mantener derechos que han quedado extinguidos conforme a la ley por vencimiento del plazo. El retracto es una restricción al libre ejercicio de la propiedad, y como tal es odioso, y la acción que de él se deriva, como es una excepción, lejos de encontrar amplitud debe ser restringida, y en tal concepto siempre que se trata de interpretación, hay que hacerla en ese sentido. La mayoría de las legislaciones modernas, no consignan ya el retracto. Según el Código Civil, el término del retracto se cuenta por días con apreciación de la hora en que termina el último día; y el artículo 1486, establece que entra en ese período el día en que comienza a correr; y por tanto, conforme a la doctrina establecida, ese término tiene que ser restringido y es distinto de la generalidad de los términos judiciales.

En el caso particular estudiado, resulta mucha coincidencia, que la demandante hubiese ignorado la existencia del contrato y que sólo por viaje de su hermano a Andahuaylas, lo viniera a conocer, precisamente cuando se había inscrito en el Registro: es decir, que en tanto tiempo transcurrido, no se preocupó de investigar por el contrato, y cuando lo hace resulta recién inscrito. Por las consideraciones aducidas, opina el FISCAL que procede declarar que NO HAY NULIDAD en el confirmatorio recurrido: salvo mejor y más ilustrado parecer.

Lima, octubre 22 de 1930.

PALACIOS.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, 12 de enero de 1931.

Vistos; con lo expuesto por el señor Fiscal; y considerando: que doña Albina Guillén entabla acción de retracto en la venta hecha por doña Josefa Barrientos y doña Guadalupe Barrientos de Hernandez, de la parte que correspondía a estas personas en la hacienda "Orccohuasi", fundando su derecho en la condición de condómino que acredita la escritura de fs. 102; que el comprador don Adolfo Carrasco formula oposición afirmando que la demanda interpuesta el dos de junio de mil novecientos veintitres resulta extemporánea, porque la venta se había verificado el 27 de marzo, y aún contando el plazo de nueve días desde el 24 de mayo fecha del asiento de presentación del título en el registro de la propiedad: que siendo la provincia de Huamanga, el lugar de la situación del inmueble, y también el domicilio conocido de la retrayente doña Albina Guillén, debe reputarse como venta oculta y en suspenso el término del retracto, la que contiene la escritura de fojas 113, formalizada en la provincia de Andahuaylas, de distinta jurisdicción, con arreglo al artículo 1487 del Código Civil: que no se opone a la anterior consideración, el otorgamiento de escritura pública, dentro del régimen establecido del Registro de la Propiedad, que hace necesaria la inscripción para perfeccionar el derecho adquirido cuando se trata de intereses de terceros que no debe perjudicar-

se por actos o por contratos, cuya existencia no se ha podido conocer: que en el presente caso, no es excesivo el tiempo intermedio de dos meses, que ha transcurrido hasta la anotación del título respectivo: que por consiguiente, el cómputo debe hacerse con referencia a esta anotación, que se verificó en el Registro de Ayacucho, el 24 de mayo de 1923, según el certificado de fs. 83: que el término civil para ejercitar la acción de retracto comienza a correr, en toda clase de venta, el día siguiente a su celebración o cumplimiento de condición estipulada, conforme al artículo 1485 del Código Civil: que esta regla especial en materia de retracto, está de acuerdo con el principio general que establece el Código de Procedimientos para los términos judiciales, que se cuentan desde el día siguiente de la notificación o requerimiento a los interesados: que por la misma razón, debe contarse el término no desde la fecha en que se inscribe la venta, sino desde el día siguiente, estando en consecuencia interpuesta la demanda en el último de los nueve días que señala el artículo 1483 del Código Civil; y que siendo éste el sentido de las disposiciones legales, no es necesario atender a la interpretación, versando además, el juicio sobre el retracto de comunidad, que contribuye a evitar la indivisión de la propiedad: declararon HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fojas 139, su fecha 23 abril de 1930, confirmatoria de la apelada de fojas 120, su fecha 5 de setiembre de 1929; reformando aquélla y revocando ésta, declararon fundada la demanda de

doña Albina Guillén, y sin lugar la oposición de don Adolfo Carrasco; mandaron que se otorgue a favor de la primera la escritura que corresponde; sin costas; y los devolvieron.

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

Se publicó conforme a ley.

Agustín M. Escudero. Secretario.

Cuaderno N.º 590.—Año 1930.