

La venta de un inmueble, constante de una minuta suscrita y reconocida por los interesados, es prueba de la perfección del contrato.

Recurso de nulidad interpuesto por don Antero Labenita en la causa que sigue con don Aristóteles Briceño y doña Rosa Unzueta, sobre nulidad y falsedad de escritura.—Procede de Lambayeque.

RESOLUCION SUPERIOR

Chiclayo, mayo 23 de 1933.

Vistos; con los acompañados; en discordia; oído el informe del abogado de Briceño; por los fundamentos pertinentes del fallo apelado; y, considerando además: que la venta pueda hacerse por escritura pública, privada, por carta o de palabra, art. 1305 del C. C.; que en esta virtud don Antero Labenita, vendió el 11 de noviembre de 1931 a doña Rosa Elina Unzueta una casa, como aparece de la minuta de fs. 2, en la que consta que los contratantes convinieron en la cosa materia del contrato y en el precio de 1,500 soles, pues no hay prueba en contrario, por lo que desde ese momento, dicha venta quedó perfeccionada, según lo establecido en el art. 1306 del Código citado y por consiguiente, la segunda venta realizada 19 días después, o sea, el 30 del mismo mes y año, a favor de don Aristóteles Briceño, según el testimonio de la escritura pública de fs. 29, es nula, porque no

hay venta de lo ajeno, pues dicha casa pertenecía desde el 11 de noviembre de 1931 a doña Rosa Elina Unzueta; que en la referida minuta, no consta ni explícita ni implícitamente que los contratantes Labenita y la Unzueta hubieran convenido en el otorgamiento de escritura pública, como requisito de la venta que es la característica del art. 1330 del Código anotado por lo que mal puede alegarse esa condición para afirmar que no existe la venta de la casa, celebrada entre los mencionados Labenita y la Unzueta, siendo por lo mismo, en el caso de autos, aplicable el 1331 del mismo cuerpo de leyes; que tampoco en el presente, puede ser de aplicación lo dispuesto en el art. 1232 del mismo Código, porque precisamente el otorgamiento de la escritura pública a la demandante, es materia de este juicio, por ser uno de los puntos demandados a fs. 3; confirmaron la sentencia de fs. 78, su fecha 16 de diciembre último, que declara fundada la demanda en cuanto se refiere a la nulidad del contrato contenido en la escritura de fs. 69, infundada en la parte que pide la rescisión del mismo y, en consecuencia, NULO E INSUBSISTENTE dicho contrato; infundada la nulidad de la compraventa, que en vía de mutua reconvencción ha deducido don Antero Labenita y ordena que éste otorgue dentro del término legal, ejecutoriada que sea ésta sentencia, a doña Rosa Unzueta la escritura pública a que se refiere la minuta de fs. 2; y los devolvieron.

Martínez.—Cancino.—Rodríguez Llerena.

Considerando: que de la minuta de fs. 2, constan las cláusulas del contrato de compra-venta, celebrado entre Antero Labenita y León y doña Rosa Elina Unzueta Valencia; que en el mismo cuerpo de dicha minuta, se estipuló como una de ellas, que el precio de la venta sería el de 1,500 soles oro que debía entregarse al vendedor al tiempo de firmarse la escritura y en presencia del notario para que diese fé de entrega; lo que en otros términos, significa que el contrato sólo quedaba perfeccionado cuando se hubiese cumplido este requisito esencial “elevarse la minuta a escritura pública y entregarse el dinero en presencia del Notario”; que de la certificación de fs. 15, aparece que la minuta de que antes se ha hecho mención, no se elevó a escritura pública, porque ninguno de los contratantes quiso hacer el pago de las contribuciones fiscales con arreglo a ley, es decir que no se cumplió con ese requisito de la venta, por lo que el contrato no llegó a perfeccionarse en forma alguna, por lo que es de aplicación lo dispuesto en el art. 1330 del C. C.; que en consecuencia, no habiéndose extendido la escritura, no hay contrato. Por estas consideraciones, mi voto es por la revocatoria de la sentencia de fs. 28, que declara fundada la demanda, la que se debe declarar infundada, y, en consecuencia, válido el contrato que en testimonio corre a fs. 69, otorgado por Antero Labenita a favor de Aristóteles Briceño.

Pinto.

Se publicó conforme a ley.

H. Risco, Secretario.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Por los fundamentos del voto singular del señor Vocal de la Corte de Lambayeque, doctor Pinto, opino por la NULIDAD de la sentencia recurrida y porque se declare sin lugar la demanda de doña Rosa Elina Unzueta.

Lima, diciembre 10 de 1933.

Araujo Alvarez,

RESOLUCION SUPREMA

Lima, mayo 18 de 1934.

Vistos; en discordia de votos; con lo expuesto por el Señor Fiscal; y considerando: que la compraventa de la finca que hace esquina en las calles de Tacna y Saenz Peña de la ciudad de Chiclayo, celebrada por don Antero Labenita y León con doña Rosa Elina Unzueta Valencia, por la suma de 1,500 soles, quedó perfeccionada desde que los contratantes convinieron en la cosa y en el precio, en los términos de la minuta reconocida de 11 de noviembre de 1931, corriente a fs. 2, pasando el dominio a la compradora, conforme a los artículos 1306 y 1308, aún antes de la entrega de la cosa y del pago del precio: que la

estipulación de que el vendedor recibiría el precio, de manos de la compradora, al tiempo de firmar la escritura, para que el notario diera fé de la entrega, no importa la celebración de una venta condicional, sujeta a la condición implícita de que se otorgase la escritura pública como requisito de la venta; como tampoco puede inferirse esto del hecho que las partes suscribiesen una minuta; porque la ley exige que la convención sobre el particular sea expresa (arts. 1314 y 1330): que en esta virtud, Labenita no pudo, válidamente, disponer de la cosa que había ya enajenado, y venderla nuevamente, como lo hizo, el 30 del mismo mes y año, a don Aristóteles Briceño Vergara, por la escritura de fs. 69, transfiriéndole un dominio de que carecía; y que no estando inscrito el dominio de la finca en el Registro de la Propiedad, debe juzgarse este asunto conforme a las leyes citadas: declararon NO HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fs. 101, su fecha 23 de mayo del año próximo pasado, confirmatoria de la de primera instancia de fs. 78, su fecha 16 de diciembre de 1932, que declara fundada la demanda interpuesta a fs. 3 por doña Rosa Elina Unzueta y que don Antero Labenita se halla obligado a otorgarle la escritura pública de venta con arreglo a la minuta de fs. 2; con lo demás que contiene, sin costas; dejaron a salvo el derecho de don Aristóteles Briceño para que lo haga valer en la forma y contra quien viere convenirle; y los devolvieron.

Barreto. — Elías. — Burga Larrea. — Valdivia.

De conformidad con el dictámen del Señor Fiscal; y considerando además: que la existencia de la minuta en que se funda la acción, revela que el propósito de las partes fué que la venta se hiciera por escritura pública, eligiendo así la forma recomendada por el art. 1331 del C. C.: que si las minutas, meros proyectos de contrato en si mismas, tuvieran fuerza igual a la de los instrumentos públicos, estos carecerían de objeto; y que durante el curso del juicio no se ha probado que independientemente de la minuta, se llevó a debido efecto la venta a que esta se refiere; y por el contrario, de autos resulta que el primer proyecto de venta se celebró con don Miguel Muro, conviviente de la demandante, quien ni siquiera tenía la posibilidad de pagar el precio, pues lo iba a hacer con cheque girado por el propio Muro, en descubierto, como resulta de la razón del Banco respectivo, corriente a fs. 16: nuestro voto es por la NULIDAD de la sentencia de vista, confirmatoria de la de primera instancia; y porque reformándose la primera y revocando la segunda, se declare infundada la demanda interpuesta por doña Rosa Elina Unzueta.

Campos. — Villa García.

Se publicó conforme a ley.

M. Arnillas O. de V., Secretario.

No. 913.—Año 1933.
