

Perfeccionado el contrato de promesa de venta constante de una minuta, procede el pago de la multa estipulada para el caso de inejecución.

Recurso de nulidad interpuesto por don Nicolás Bianchi, en la causa que sigue con Fratelli Nagaro, sobre cantidad de soles.—Procede de Lima.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Don Nicolás Bianchi, ha contestado a fs. 8 la demanda de Fratelli Nagaro, diciendo que el contrato contenido en la minuta copiada a fs. 5, no se ha elevado a escritura pública y que por tanto, no se ha perfeccionado.

No ha producido prueba alguna que sustente su afirmación.

El contrato de promesa de venta no necesita, como requisito esencial, la forma de instrumento público.

NO HAY NULIDAD en la sentencia recurrida, que declara fundada la demanda de fs. 7 y que Bianchi está obligado a pagar la multa de 5.000 soles estipulada en el caso de inejecución de su compromiso.

Lima, setiembre 29 de 1934.

Araujo Alvarez.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, noviembre 7 de 1934.

Vistos; en discordia concordada en parte; de conformidad con lo dictaminado por el Señor Fiscal; y considerando: que el demandado no ha negado la autenticidad de la minuta copiada a fs. 5: que perfeccionado el contrato por el mero consentimiento armónico de las partes respecto a sus elementos esenciales, el documento escrito solo tiene importancia bajo el punto de vista de la prueba, sin que sea necesario para la formación del vínculo jurídico: que en virtud de la libertad que nuestra legislación acuerda a los contratantes, se hallan autorizados por el art. 1330 del C. C. para hacer solemne un contrato que no lo es por su naturaleza, estipulándose el otorgamiento de escritura pública como requisito de la venta o la promesa: que en tal caso, no hay contrato hasta que la escritura sea otorgada; pero para ello es indispensable la estipulación expresa, porque el requisito no se presume o se infiere por la intención de otorgar escritura pública: que las minutas, lejos de tener un significado o un valor legal absoluto, sólo pueden apreciarse en relación con la naturaleza del contrato o acto jurídico que contienen; de manera que, según los casos, pueden ser la prueba de un contrato legalmente perfeccionado y concluido, como en el presente, o sólo el proyecto de un contrato solemne, establecido así por disposición de la ley o por convenio expreso de las

partes; y que el pago de la multa, estipulada como evaluación anticipada de los daños y perjuicios provenientes de la inejecución, es consecuencia de lo prescrito en el art. 1335 del mismo Código: declararon NO HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fs. 28, su fecha 27 de junio último, confirmatoria de la de primera instancia de fs. 19 vta., su fecha 19 de abril anterior, que declara fundada la demanda interpuesta a fs. 7 por Fratelli Nagaro; con lo demás que contiene; condenaron en la multa de \$10. 200 y en las costas del recurso a la parte que lo interpuso; y los devolvieron.

Barreto. — Elías. — Cámpos. — Arenas. — Chávarri.

Considerando: que el otorgamiento de la minuta que en copia corre a fs. 5, manifiesta la voluntad de las partes de formalizar la promesa de venta por medio de escritura pública, como requisito o condición para su celebración: que en este caso, no hay contrato mientras no se otorgue la escritura, conforme al tenor del art. 1330 del C. C.: que ese instrumento no se considera concluído sino con la firma de los otorgantes, según el art. 55 de la Ley de Notariado: que por consiguiente, aún cuando dicha minuta se hubiese extendido en el Registro, no estando firmada la escritura por don Nicolás Blánchi, no ha llegado a perfeccionarse la promesa de venta: que la minuta sólo es un proyecto de contrato, sujeto a las alteraciones que acuerden los interesados, como establece el art. 45 de la misma ley de Notariado: y que por último, supo-

niendo el demandante perfeccionado el contrato, no reclama su ejecución, sino el pago de la multa que se había pactado para el caso de incumplimiento por alguna de las partes. Por estas razones: nuestro voto es por la NULIDAD del fallo confirmatorio y que procede declarar infundada la demanda.

Quiroga. — Villa García.

Se publicó conforme a ley.

M. Arnillas O. de V., Secretario.

No. 753.—Año 1934.
