

No procede la acción para el cumplimiento de la promesa de venta, después de vencido el plazo convencional o legal.

Recurso de nulidad interpuesto por doña María Champa de Pérez en la causa que sigue con don Eulogio Loza, cobre contidad de soles.—Procede de Lima.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Por el documento de fs. 1, reconocido judicialmente, doña María Champa de Pérez se comprometió a vender al demandante el terreno a que se refiere, por el precio de 70 libras peruanas oro, obligándose a otorgar la correspondiente escritura en el mes de enero de 1935. La demanda interpuesta en 11 de febrero de 1935 (fs. 14) no puede calificarse de extemporánea y como no se ha aducido razón alguna en contra de la validez de la promesa, el Juez ha hecho bien en dictar la sentencia de fs. 47 vta., cuya confirmatoria por el Tribunal Superior es también legal. NO HAY NULIDAD. Salvo mejor parecer.

Lima, junio 5 de 1936.

Calle.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, junio 19 de 1936.

Vistos; con lo expuesto por el Ministerio Fiscal; y considerando: que en 21 de julio de 1934, doña María Alberta Champa de Pérez, con autorización de su esposo, se obligó a vender a don Eulogio Loza un terreno de su propiedad, ubicado en la sección de Cruz Blanca, distrito de Santa María, de la ciudad de Huachó, por el precio de 700 soles, recibiendo en esa fecha, en calidad de arras o promesa, la suma de 200 soles y comprometiéndose a otorgar la escritura respectiva en el mes de enero de 1935: que en 9 de agosto siguiente, recibió, en el mismo concepto, 100 soles más, según consta de los documentos reconocidos de fs. 1 y fs. 2: que vencido el plazo del contrato, Loza ha demandado a la Pérez, en 11 de febrero del año próximo pasado, para que le otorgue la escritura de venta o en su defecto le devuelva, duplicado, el dinero que le entregó, expresando hallarse dispuesto a satisfacer el saldo del precio estipulado: que, median-do promesa, la venta debe celebrarse dentro del plazo correspondiente, conforme al art. 1338 del Código Civil: que según el art. 1339, vencido el plazo convencional, o en su defecto el legal, sin que se haya realizado la venta, ni pedidose judicialmente el cumplimiento de la promesa por alguna de las partes, quedan éstas, en adelante, libres de toda obligación; y en este caso, si hubo arras, las devolverá el que las recibió: que el plazo es común para las partes, y resolutorio,

tanto para realizar la venta, como para pedir judicialmente su cumplimiento por cualquiera de los interesados; de tal modo que si vence el plazo, sin que se haya efectuado lo uno o lo otro, quedan, en adelante, o sea desde el día siguiente a la expiración del plazo, exentos de todo compromiso: que, según esto, la venta del terreno debió celebrarse, o la instancia para su cumplimiento promoverse, en todo el curso del mes de enero de 1935, pero no después, para no mantener indefinidamente insegura o inmóvil la condición de la propiedad: que si el término para pedir judicialmente el cumplimiento de la promesa fuese suspensivo, o el hecho naciese consecutivamente a su expiración, podría éste ejercitarse, por lo menos, durante todo el tiempo de la prescripción de la acción personal, desde que la ley no fija especialmente otro; y que esta conclusión es opuesta a lo expresamente dispuesto por la ley y a las conveniencias públicas: declararon HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fs. 60, su fecha 31 de octubre último: reformándola, y revocando la de primera instancia de fs. 47 vta., su fecha 10 de agosto anterior, declararon infundada la demanda interpuesta a fs. 14 por don Euclio Loza y que doña María Alberta Champa de Pérez se halla obligada a devolver al primero los 300 soles que recibió, sin costas; y los devolvieron.

**Barreto. — Quiroga. — Zavala Loaiza. — Arenas.
Cárdenas.**

Se publicó conforme a ley, siendo el fundamento del voto del señor Vocal doctor Quiroga, como sigue:

considerando: que conforme al art. 1339, del C. C., vencido el plazo convencional, o en su defecto el legal, sin que se haya realizado la venta, ni pedidose judicialmente el cumplimiento de la promesa por alguna de las partes, quedan éstas en adelante libres de toda obligación: que igualmente los arts. 1287 y 1288, declaran que no puede pedirse la ejecución de un contrato que tiene plazo cierto, sino cumplido este, excepto cuando el deudor cae en quiebra o disminuye por su culpa las garantías ofrecidas al acreedor: que de la necesaria concordancia de estas últimas disposiciones, con la primeramente citada resulta como natural consecuencia, que tratándose del plazo legal, fijado en tres años para que no se inmovilice la propiedad, puede pedirse el cumplimiento de la promesa en el trascurso del mismo, en cualquier tiempo, antes de su vencimiento; y que en el caso de plazo convencional no está expedito el ejercicio de ese derecho sino después del vencimiento, con arreglo al principio general que establece el mencionado art. 1287: que según el documento de fs. 1 las partes se obligaron a verificar la venta del inmueble, dentro del mes de enero de 1935: que en tal virtud no se podía pedir el cumplimiento de lo prometido durante dicho mes, sino en el día siguiente al 31 de enero en que vencía el tiempo convenido; y que habiéndose interpuesto la acción once días después del 1º de febrero, resulta por esta razón extemporánea, la demanda de don Eulogio Loza; de que certifico.

M. Arnillas O. de V., Secretario.

No. 1648.—Año 1935.