

Compra-venta rescindida por causa de lesión.

Recurso de nulidad interpuesto por el Dr. Alfonso J. Álvarez Calderón, en la causa que sigue con don Hugo Magill, sobre nulidad de contrato. — Procede de Lima.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Lima, 19 de abril de 1937.

Vistos; resulta de autos: a fs. 1 se presenta don Hugo Magill, interponiendo demanda contra el doctor Alfonso Álvarez Calderón para que se declare la nulidad del documento de venta de la casa de la Hacienda Ñaña y que se efectuó por la suma de 11,000 soles oro. Funda su demanda en que carecía de personería para celebrar ese contrato desde el momento que los herederos de don Manuel Irigoyen eran copropietarios de dicha casa hacienda, así como existió lesión en la celebración del contrato, ya que su precio era muy superior al recibido; que el documento otorgado al efecto por el doctor Álvarez Calderón era únicamente provisional y sujeto a la aprobación de los herederos del señor Irigoyen, los que en la actualidad se niegan a perfeccionarla; corrido traslado de la demanda, se absolvió el trámite por el recurso de fs. 4, en el cual se manifiesta que la adquisición de esa casa en el precio indicado, fué porque estaba sujeta a situaciones difíciles que pusieron en peligro

aun hasta la pérdida del dinero que entregaba, entre ellos por el reclamo que habían formulado los compradores de lotes, hechos que necesariamente disminuían el valor efectivo de la cosa que se vendía; recibida la causa a prueba, se han actuado las ofrecidas y vencido el término probatorio, ha llegado el caso de expedir sentencia; y considerando: que por la escritura pública otorgada por ante el Notario Público don Francisco A. Esquerre V., en 8 de noviembre de 1934, consta que los herederos de don Manuel Irigoyen y don Hugo Magill, celebraron un convenio, en mérito del cual el citado Magill asumió el activo y pasivo de la Sociedad Agrícola Ñaña, y se le adjudicó el fundo, quedando así extinguidos los derechos y obligaciones de los herederos de don Manuel Irigoyen en la indicada Sociedad Agrícola Ñaña; que posteriormente o sea el 23 del mismo mes y año, se celebró entre Magill y los señores Alexander Eccles una Sociedad Anónima denominada Negociación Ñaña, la que a su vez asumió el activo y pasivo de la antigua Sociedad Agrícola Ñaña; que por lo tanto, habiéndose verificado la venta de la casa hacienda directamente por don Hugo Magill cuando ya no tenían sobre ella ningún derecho los herederos de don Manuel Irigoyen, es inaceptable el fundamento de que el documento de venta es nulo por falta de la correspondiente autorización; que los documentos de fs. 16, 22 y muy especialmente el de fs. 30, debidamente reconocidos por su otorgante, prueban la realidad de la venta, pues claramente se dice en ellos que las entregas son por cuenta y en el último se indica que es

el saldo del precio de 11,000 soles en que se había pactado; que también resulta inaceptable la pretensión de Magill de que no hubo venta, desde que de su propia exposición aparecen que existió acuerdo en la cosa y en el precio, requisitos únicos que exigía el art. 1306 del antiguo C. C. y ya se ha dicho que era Magill la única persona que tenía personería para celebrar ese contrato; que el otro fundamento de la demanda, o sea la lesión, resulta plenamente probado por los informes de los peritos Gonzáles del Riego y Rivero Tremouille, corriente a fs. 134, pues no se ha objetado la idoneidad de dichos peritos, y las conclusiones de su dictamen se refuerzan mediante la prueba testimonial del doctor Aurelio García Sayán, corriente a fs. 74, Gustavo Berckemeyer de fs. 76, José Antonio de Lavalle de fs. 78; que dichas pruebas pericial y testimonial apreciadas conforme al art. 490 del C. de P. C., acredita suficientemente que hubo lesión al fijarse el precio del inmueble; que en efecto del referido dictamen de fs. 134, que si bien ha sido objetado por el demandado no se ha podido destruir su mérito probatorio, resulta que el valor de la cosa vendida fué de más de 30,000 soles oro, es decir, más del doble del valor del contrato celebrado, requisito suficiente para establecer la lesión conforme al art. 1459 del antiguo C. C., concordante con el 1439 del C. C., vigente; que la prueba del doctor Alvarez Calderón se ha concretado a demostrar que el precio que pagó fué el mejor de los ofrecidos en la época del contrato y que el dinero fué empleado para satisfacer necesidades impostergables; que ambos

hechos han sido probados por el doctor Alvarez Calderón, pero no son suficientes para que se pueda aplicar la disposición contenida en la parte final del art. 1439 del C. C., requisito que concede al Juez facultad para apreciar todas las circunstancias del contrato, porque no obstante su importancia, el Juzgado sólo puede aplicar al respecto las disposiciones del antiguo C. C. en un punto que no guarda conformidad; que en efecto el art. 1459 del antiguo Código no concedía la facultad ya anotada y sólo exigía para determinar la lesión que la cosa se vendiera en la mitad del valor que tenía al verificarse el contrato y esto se ha probado por la parte actora según se deja expuesto en los anteriores considerandos. Por tales razones. Fallo: declarando fudada la demanda de fs. 1 y rescindido el contrato de venta celebrado por don Hugo Magill con el doctor Alfonso Alvarez Calderón, sobre la casa de la Hacienda Ñaña; sin costas.

Federico Pflücker.

A. Mansilla, Actuario.

RESOLUCION SUPERIOR

Lima, agosto 2 de 1937.

Vistos; por los fundamentos de la sentencia apelada respecto a la acción rescisoria por

lesión, y considerando: que en la fecha en que según el documento de fs. 16, don Hugo Magill celebró con don Alfonso Alvarez Calderón el contrato de compra-venta cuya rescisión se demanda, no se había disuelto la Sociedad Agrícola Ñaña, ni había asumido el citado Magill el activo y pasivo de esa sociedad, hechos que se realizaron el 8 de noviembre de 1934, como aparece de la escritura pública que en testimonio corre a fs. 168; que en consecuencia, cuando se celebró el contrato cuestionado estaba en vigencia la "Sociedad Agrícola Ñaña", formada por el referido Magill y por los herederos de don Manuel Irigoyen Canseco; que siendo esto así, para que fuera válido el mencionado contrato han debido intervenir los herederos de éste, como lo establece la cláusula 5a. de la escritura de constitución de la Sociedad, cuya boleta corre a fs. 116: confirmaron la sentencia de fs. 254, su fecha 19 de abril último, que declara fundada la demanda y rescindido el contrato de compra venta celebrado por don Hugo Magill con el doctor Alfonso Alvarez Calderón, sobre la casa de la Hacienda Ñaña; sin costas; y los devolvieron.

Aparicio y Gómez Sánchez. — Noriega. — Samanamud.

Se publicó

E. Vivanco M., Secretario.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

El doctor don Hugo Magill ha demandado al doctor Alfonso Alvarez Calderón, para que se declare nulo y sin valor el documento privado que con el caracter de provisional le otorgó sobre la venta por S/o. 11,000 de la casa de la Hacienda Ñaña, con sus jardines y anexos, fundándose en que los herederos de don Manuel Irigoyen, condóminos de la casa, se niegan a aceptar la enajenación, y en que, además, esta adolece de lesión, dado el valor de la propiedad, que puede estimarse en S/o. 30,000.

Son atendibles ambas razones.

El demandante no ha tenido para este efecto, como miembro de la Negociación Ñaña, la representación de los herederos del otro socio don Manuel Irigoyen, como se desprende de lo estipulado en la cláusula 5a. de la escritura de constitución de esa sociedad, durante cuya vigencia aparece otorgado el primer recibo por cuenta del precio de venta de la cosa.

Y en cuanto a la lesión, esta resulta ampliamente probada con el dictamen de fs. 134 y fs. 137 de los peritos Felipe Gonzáles del Riego y Enrique Rivero T.

NO HAY NULIDAD en la sentencia recurrida, que confirmando la apelada, declara fundada la demanda de fs. 1 y rescindido el contrato de compraventa celebrado por el doctor don Hugo Magill con

el doctor Alfonso Alvarez Calderón sobre la casa de la hacienda Ñaña.

Lima, octubre 23 de 1937.

Araujo Alvarez.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, 9 de agosto de 1938.

Vistos; en discordia de votos; de conformidad en parte con el dictamen el señor Fiscal; y considerando: que el doctor don Alfonso Alvarez Calderón, no interpuso apelación de la sentencia de primera instancia en cuanto a la falta de capacidad en el vendedor para celebrar el contrato, materia del juicio; y por consiguiente la Corte Superior, no ha debido pronunciarse sino de lo relativo a la lesión, único punto apelado por el doctor Alvarez Calderón: declararon NO HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fs. 277, su fecha 2 de agosto de 1937, en la parte que confirmando la de fs. 254, su fecha 19 de abril del mismo año, declara fundada la demanda interpuesta por don Hugo Magill y rescindida, por causa de lesión, la venta de la casa-habitación del fundo Ñaña, celebrada en 25 de abril de 1934: la declararon insubsistente en lo demás que contiene, sin costas; y los devolvieron.

Quiroga. — Zavala Loaiza. — Cárdenas. — Velarde Alvarez.

Nuestro voto es el siguiente. Considerando: que don Hugo Magill demanda a fs. 1 al doctor Alfonso J. Alvarez Calderón, para que se declare nula la venta que le hizo, por 11,000 soles, de la casa de la hacienda "Ñaña", sujeta a la aprobación de los herederos de don Manuel Irigoyen, por haberse negado estos a prestarla, y para que se rescinda, por motivo de lesión, porque la propiedad vale 30,000 soles; que la sentencia de primera instancia ha estimado infundada la primera acción y fundada la segunda, y apelada únicamente por el demandado en la parte referente a la lesión, la de vista declara fundadas ambas acciones, como rescisorias: que la sociedad agrícola Ñaña se constituyó por la escritura pública de 12 de setiembre de 1916, entre don Ernesto Elías, don Hugo Magill y don Manuel Irigoyen Canseco, para la explotación agrícola e industrial del fundo de ese nombre, cuya propiedad aportó el primero, y para la explotación ganadera e industrial que la sociedad Conde de las Torres tenía en la hacienda así denominada, cuyos animales y enseres aportaron los dos últimos, quienes, además, entregaron a Elías una cantidad de dinero: que fueron puntos convenidos que la sociedad duraría diez años, a contar del 1° de enero de 1916, y que en caso de fallecimiento de alguno de los socios, la sociedad continuaría hasta su término, salvo que dentro de treinta días pidiesen los herederos o uno de los socios la liquidación, lo que se efectuaría dentro de los dos años siguientes: que por escritura de 5 de marzo de 1917 se rescindió parcialmente el anterior contrato, separándose el socio Elías y

continuando entre los otros; y en la de 31 de marzo de 1926, Magill e Irigoyen convinieron en prorrogar el plazo de la sociedad para otros diez años, a contar del 1° de enero de 1926, subsistiendo las demás cláusulas de las precedentes escrituras: que dentro de este período, falleció don Manuel Irigoyen, el 25 de mayo de 1933, y no habiéndose solicitado la liquidación en los 30 días subsiguientes, continuó la sociedad con los herederos, bajo la administración del único socio sobreviviente, como lo reconoce este en las posiciones de fs. 130 vta.: que en esta situación don Hugo Magill, representando a la sociedad, vendió al Dr. don Alfonso Alvarez Calderón, en 25 de abril de 1934, la casa de la hacienda, por la suma de 11,000 soles, que el segundo pagó en cuatro armadas, de mil, dos mil quinientos, cinco mil y dos mil quinientos soles, el 25 de abril, 8 de mayo, y 7 y 9 de junio, respectivamente, otorgándole Magill, en nombre de la sociedad, los recibos de fs. 16, 22 y 30, el que, fechado el 7 de julio, comprende los dos últimos pagos, y en cuyos recibos se expresa, en los dos primeros, que las entregas son a cuenta del precio de la casa de la hacienda Ñaña, que ha adquirido el doctor Alvarez Calderón, y en el tercero, que es el saldo de dicho precio: que el tenor de estos documentos prueba con toda claridad que la venta fué simple y que no estuvo subordinada a la aprobación de otras personas, ni a condición de ninguna especie: que el contrato fué perfecto porque la muerte del socio, no produjo el estado de comunidad entre sus herederos y el socio sobreviviente, respecto de los bienes sociales, pues a-

quellos continuaron como socios, con arreglo al contrato y al art. 215 del Código de Comercio, hasta que, por acuerdo de todos los interesados, se disolvió la sociedad el 8 de noviembre de 1934, conforme a la escritura de fs. 168: que en cuanto a la lesión, el art. 1460 del C. C. requiere, como regla general, que, para probarla, se aprecie la cosa por el valor que tenía al tiempo de la venta; y al efecto se dispuso a fs. 61 vta., que dos peritos tasasen la casa según el valor que tenía el 25 de abril de 1934, día de la venta y, además, por su valor actual: que la operación de fs. 134 solo se contrae, sin embargo, a este último; pero lo más grave es que se ha tasado la casa como libre, estando fuertemente gravada con el fundo de que era parte, con dos hipotecas, constituidas a favor del Banco Central Hipotecario y de Alexander Leless y Cía., respectivamente, por un valor total de más de medio millón de soles: que si bien la firma Alexander ofreció hacerse cargo del activo y pasivo de la sociedad y levantar por su parte la hipoteca de la casa, para que se vendiera, como se vendió; y que su precio se invirtiese en la cancelación de los créditos comunes, el gravamen no se extinguió sino en 23 de noviembre de 1934, al otorgarse la citada escritura de fs. 187: que la nueva organización que se formó por medio de este instrumento, asumió la hipoteca del Banco Hipotecario, ascendente a más de 200.000 soles, la que solo se canceló dos años después, en mayo de 1936, según la escritura de fs. 202, cuando ya estaba promovido el presente juicio: que para apreciar la lesión como causal de rescisión, es indispensable

comparar el valor del inmueble con el precio estipulado, con relación al día de la celebración del contrato; comparación imposible cuando es incierto el valor de la cosa vendida o el monto definitivo del precio, como sucede en la venta del usufructo o de la nuda propiedad, o en la de una renta vitalicia, o en la de una herencia, porque se ignora, en este último caso, la importancia del activo y sobre todo del pasivo de la herencia vendida: que esa dificultad existe, en general, en las ventas aleatorias, como son la que se acaba de enumerar, o sea en toda venta susceptible de ganancia o de pérdida: que la venta de la casa principal de Ñaña, fué típicamente aleatoria, porque el comprador pagó el precio y entró en posesión del inmueble, vigentes las dos hipotecas que la absorbían, corriendo el riesgo de perder cosa y precio, si cualquiera de los acreedores, o ambos, hubieran ejecutado el fundo, en ejercicio de su derecho, no habiendo así base para calcular la lesión, o sea para afirmar que el vendedor había sido perjudicado en más de la mitad del valor de la cosa. Por estas razones, nuestro voto es por la nulidad de la sentencia de vista, y revocación de la de primera instancia, y porque se declare infundada en todas sus partes la demanda de fs. 1, sin costas.

Barreto. — Ballón.

Se publicó conforme a ley.

M. Arnillas O. de V., Secretario.

No. 988.—Año 1937.