

Concepto legal del justo título.

Recurso de nulidad interpuesto por don César Villagarcía, en la causa que sigue con don Inocencio Miranda, sobre pago de frutos.

Procede del Cuzco.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Don Leopoldo Villagarcía, demanda, por acción ordinaria, la restitución del inmueble que menciona a fs. 1; el pago de los frutos que ha producido; el interés de esos frutos y las costas del juicio, dirigiendo la acción, contra don Inocencio Miranda y su esposa y sosteniendo que los demandados, desde el año 1905, tienen en su poder el inmueble denominado "Orconpunyo" arguyendo que lo habían comprado, de su propietario, el Dr. Francisco Villagarcía, padre, del demandante, en el año 1908; y que siendo el demandante, y sus hermanos, que nombra, herederos del Dr. Villagarcía y los cuales se han adherido a la demanda, tienen derecho al fundo mencionado con cuyo título tratan de reivindicarlo.—Por auto de fs. 3, se dió por absuelto el traslado de la demanda, en rebeldía de los demandados recibíendose la causa a prueba, lo que originó el artículo formulado a fs. 4, resuelto a fs. 6, en el sentido de declararse sin lugar.—Doña Luisa Villagarcía de Chaparro; don César Villagarcía y doña María vda. de Luna y Llamas, se adhieren a la demanda a fs. 22 y 23; y a fs. 24, el demandado Miranda, deduce la prescripción, que después de sustanciada, se re-

serva para la sentencia, por el auto de fs. 27 vuelta.—Los demandantes, tacharon de nulo el documento a que se hace referencia a fs. 85 incidente que se mandó sustanciar por cuerda separada, y pronunciada la sentencia de fs. 199, quedó anulada por lo resuelto en la Ejecutoria de esta Suprema Corte, copiada a fs. 152—Miranda, dedujo la nulidad de todo lo actuado a fs. 191, que fué declarada sin lugar—a fs. 203, y nombrado defensor de la herencia de doña Camila Díaz de Miranda, por auto de fs. 212, se expide la nueva sentencia de fs. 229, que también fué anulada por la Superior de fs. 274 vuelta; dictándose la tercera sentencia de fs. 278, que declara fundada la demanda, y ordena se restituya a los demandantes, la finca o inmueble demandado, con sus frutos, desde el año 1908, y sin lugar la prescripción deducida.—Apelada esa sentencia por el defensor de la herencia, a fs. 284, y por el demandado Miranda, a fs. 285, el Tribunal Superior, en discordia, la revoca, por la resolución de fs. 301 vuelta; declara infundada la demanda, y que es infundada la excepción de prescripción deducida: con el voto singular de fs. 304, por la confirmatoria. Don César Villagarcía y doña Luisa Villagarcía de Chaparro interponen recurso de nulidad, concedido a fs. 307 y 308 vuelta.

Se ha comprobado en el expediente, y así resulta de los propios términos de la demanda, interpuesta en Abril de 1934, que los demandados, don Inocencio Miranda y su esposa doña Camila Díaz de Miranda, están en posesión del inmueble, que se pretende reivindicar, desde el año 1905, en virtud de un contrato de compra, celebrado por los demandados, con el Dr. Francisco Villagarcía y su esposa Aurora Chacón de Villagarcía, primitivos propietarios de ese inmueble; contrato que originó la demanda iniciada para que se otorgara la escritura que tal contra-

to debía contener, y a que se refiere el expediente acompañado, en el que consta que, la demandada, doña Aurora Chacón vda. de Villagarcía, a fs. 4, y en su confesión de fs. 51 vuelta, manifiesta que, efectivamente, su esposo, el Dr. Villagarcía, vendió el inmueble indicado, a Miranda y su esposa, hace muchos años, por la suma de soles: 4,100.—allanándose a firmar la escritura y, conviniendo con la acción, sólo con la condición a que se refiere el escrito de fs. 4.—Aunque dicho juicio terminó por abandono, el ya referido escrito de fs. 4 y la confesión de fs. 51 vuelta, ofrecidos como prueba, y que corren en copia certificada, resulta corroborado, por el mérito de la prueba actuada, por los ahora demandados, Miranda y su esposa, y que consiste, en los recibos de fs. 34, 35 y 36, otorgados por la misma señora, estando vivo su esposo, lo que demuestra la aceptación y conocimiento de éste: la minuta de venta, que en copia corre a fs. 53, firmada en Noviembre de 1910, por la citada señora vda. de Villagarcía, y su hijos, hoy demandantes, en virtud de la cual, ratifican la venta anterior y la de fs. 217. Toda esta prueba, demuestra en forma inobjetable, que los demandados, Miranda y su esposa, están en posesión del inmueble cuestionado, por un período de cerca de 30 años, a la fecha de la demanda: posesión en la que entraron, ministrada por sus anteriores propietarios, Dr. Villagarcía y su esposa, a mérito del contrato de venta de éstos a aquellos; porque de otro modo, resulta inexplicable la entrega de ese fundo, y que los herederos de los primitivos dueños, sólo después de cerca de 30 años, se den cuenta de su derecho, y demanden su ejercicio en forma de restitución. Como el contrato de compra-venta queda perfeccionado con el acuerdo del vendedor y comprador, respecto de la cosa y del precio, habiendo quedado acreditado, en autos, que existió el convenio de

la cosa vendida y el precio pagado, y que por esto se llegó a verificar la tramitación de la primera, previo abono del último, es evidente que los demandados, además de haber tenido la posesión por un período de tiempo mayor, que el exigido por la Ley, tienen justo título, y buena fé, consecuencia del último, y además, porque se presume, mientras no se pruebe lo contrario; mala fé, que los demandantes no han acreditado existiera en los demandados (arts. 536, 538, 539, 540 y 543, inciso segundo, del C. C. derogado—aplicable al caso).—La prescripción planteada, resulta pues perfectamente legal y fundada: sin que sea necesario, en el caso de autos, el trascurso de 40 años a que se refiere el art. 545 del C. C. derogado, por que este sólo se refiere al caso de inexistencia de justo título y buena fé, y en el estudiado, se ha demostrado que tales requisitos existen en los demandados, concurriendo a su favor.

El justo título exigido por la Ley, no puede ser otro que el conjunto de elementos que justifiquen el derecho de propiedad, como los que se han producido en este expediente; porque si se quisiera exigir, como tal escrituras públicas de adquisición, ya no sería necesario ocurrir a la prescripción, como título adquisitivo, porque esas escrituras, lo eran en forma irrefutable; de manera pues, que ese justo título que menciona la Ley, no es otro que el conjunto de elementos probatorios convincentes, de la adquisición o traslación de dominio.—Las consideraciones aducidas y las que sirven de fundamento a la Resolución Superior recurrida, la justifican, en concepto del Fiscal y si a ello se agrega, que en el juicio de intestado de los esposos Villagarcía, no se incluyó, en los inventarios respectivos, la finca o inmueble, materia de este juicio, ello demuestra que los herederos, hoy demandantes, no lo consideraron como masa de la herencia, y con

esa omisión demostrativa del reconocimiento del derecho de los demandados al mencionado inmueble, tal declaratoria de intestado, no trasmite a los herederos demandantes, derecho de propiedad, a un inmueble que no estuvo en la masa de la herencia, dejado por el que no hizo testamento, y no puede ser título reivindicatorio; por todo lo que, concluye este Ministerio que **NO HAY NULIDAD** en la revocatoria de vista recurrida, que la prescripción ampara y la demanda desecha.

Lima, 11 de abril de 1945.

Palacios.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, 19 de abril de 1945.

Vistos; de conformidad con lo dictaminado por el Señor Fiscal: declararon **NO HABER NULIDAD** en la sentencia de vista de fojas trescientas una vuelta, su fecha 7 de octubre último, que revocando la apelada de fs. doscientas setentiocho, su fecha trece de enero del año próximo pasado, declara fundada la excepción de prescripción de dominio y acción formulada por don Inocencio Miranda en la causa que sigue con don Leopoldo Villagarcía y otros, sobre reivindicación; con lo demás que contiene: condenaron en las costas del recurso a las partes que lo interpusieron; y los devolvieron.

Valdivia — Portocarrero — Arenas — Pastor — Vásquez

Se publicó conforme a ley.

José Merino Reyna, Secretario.

Cuaderno 2378 de 1944.