

Vendido un inmueble con pacto de reserva de la propiedad hasta la cancelación total del precio, no cabe demandar la rescisión del contrato, alegando el incumplimiento por el vendedor de la obligación de transferir el dominio.

Recurso de nulidad interpuesto por don Ulises Reátegui Morey, en la causa que sigue con don Dédalo Lombardo y otros, sobre rescisión de contrato.

Procede de Lima.

Dictamen Fiscal

Señor:

Los documentos de fojas cinco, seis y siete, cuya autenticidad no se pone en duda, y cuyo mérito sirve de fundamento a la demanda de fs. una, no contienen contrato de compra de los terrenos a que se refieren; son simplemente promesas de vender, sujetas a la condición de que don Ulises Reátegui Morey obtenga el título definitivo del Gobierno en la concesión de "El Ingeniero" de conformidad con el contrato de fs. ciento treinticuatro, remitido por la Dirección de Montaña y Colonización. No estando realizada la condición no cabe exigir el otorgamiento del título de transferencia, ni hay razón para considerar que el demandado ha dejado de cumplir con las obligaciones que contrajo. La ley no impide que en estos casos de promesa el futuro adquirente entregue, en todo o en parte, el precio pactado; y el derecho de don Dédalo Lombardo, doña Solina de Lombardo y don Anacleto Caldart no está expedito para obtener de Reátegui Morey el otorgamiento de la escritura en que conste el dominio de las hectáreas prometidas vender, mientras el Gobierno no otorgue ese mismo tí-

tulo al demandado, cumplidas que sean todas las obligaciones a su cargo, conforme a la concesión gubernativa. No puede afirmarse que Reátegui Morey sea remiso, o que haya perdido esa concesión, porque según aparece del certificado expedido por la Dirección Administrativa correspondiente (fs. ciento veintiseis), está al corriente en sus pagos al catorce de diciembre de 1945 habiendo abonado hasta esa fecha la cantidad de diecinueve mil ochocientos soles por el valor de las tierras y la de cuatro mil quinientos soles por el cincuenta por ciento de los derechos de demarcación, teniendo cultivadas ciento quince mil quinientas hectáreas, todo lo cual demuestra que no hay falta de su parte, ni ha llegado, legalmente, la oportunidad de que el Gobierno extienda la escritura definitiva, que le dará título suficiente para otorgar las que corresponden a los demandantes en cumplimiento de los contratos de fs. cinco, seis y siete que, como se ha dicho son simples promesas y no contratos de venta como cree entenderlo la Tercera Sala Civil de Lima.

Como la demanda rescisoria se basa en la falta de cumplimiento de la obligación que Reátegui Morey contrajo en los indicados documentos, y está probado que ello nó depende de la voluntad del contratante, sino que está sujeto a una condición resolutoria que no se ha producido, opino que la Corte Suprema puede servirse declarar que hay nulidad en el fallo de vista de fs. ciento treintinueve; reformarlo y revocar la sentencia del Juez dictada a fs. ciento doce, que declara fundada la demanda de fs. una, rescindidos los contratos y que Reátegui Morey debe devolver a los demandantes las cantidades que se indican; resolviendo que la dicha

demanda es infundada y por consiguiente absolviendo de ella a don Ulises Reátegui Morey.

Salvo mejor parecer.

Lima, 16 de mayo de 1947.

Calle.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, 2 de junio de 1947.

Vistos; de conformidad en parte con lo dictaminado por el señor Fiscal; y considerando: que el contrato celebrado por el Ingeniero don Ulises Reátegui Morey con el Supremo Gobierno corriente a fojas ciento treinticuatro y los que aquél pactó con los demandantes, que corren a fojas cinco, seis y siete, son de compra venta en los que el precio de la cosa vendida debía ser pagado en cuotas sucesivas, formas de contratación permitidas por el artículo mil cuatrocientos veintiseis del Código Civil: declararon HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fojas ciento treintinueve, su fecha quince de noviembre de mil novecientos cuarentiseis, que confirmando la apelada de fojas ciento doce, su fecha veinte de noviembre de mil novecientos cuarenticinco, declara fundada la demanda de foja una, interpuesta por don Dédalo Lombardo, doña Solina G. de Lombardo y don Anacleto Caldart contra don Ulises Reátegui Morey; reformando la primera y revocando la segunda: declara-

ron infundada dicha demanda, de la que absolvieron a don Ulises Reátegui Morey; y los devolvieron.

Samanamud — Cox — Eguiguren — Checa.

Mi voto, con lo expuesto por el señor Fiscal, es por la no nulidad de la sentencia de vista, confirmatoria de la apelada, que declara fundada la demanda.

Noriega.

Se publicó conforme a ley.

Jorge Vega García, Secretario.

Cuaderno No. 262—Año 1947.
