ES INFUNDADA LA DEMANDA DE RETRACTO INTERPUESTA A LOS 5 AÑOS DE REALIZADA LA VENTA, SI LA PRUEBA ACTUADA PERSUADE QUE LA RETRAYENTE CONOCIA ESE HECHO, AUNQUE NO SE HAYA OBSERVADO LO PRESCRITO EN EL ART. 1446 DEL C. C.

DICTAMEN FISCAL:

Señor:

Por escritura pública de 13 de octubre de 1943, don Artemio Romero Valladares vendió a don Vicente Cueva un huerto situada en el barrio de Luriana del Distrito de Santa María de la provincia de Chancay; que colinda por el lado Oeste con propiedad de doña María Valladares viuda de Romero. Esta última a fs. 3 y con fecha 11 de octubre de 1948, ha entablado acción de retracto para sustituirse en la expresada venta, apoyándose en el inc. 5º del art. 1450 del C. C. Sustanciada la causa el Juzgado de Primera Instancia en la sentencia de fs. 54, confirmada por la Corte Superior de Lima a fs. 59 vta., ha declarado infundada la demanda.

El fundamento aducido para llegar a esa conclusión es que la prueba testimonial actuada y la propia confesión de la demandante acreditan que ésta conoció oportunamente la venta y no puede invocar ignorancia para, transcurridos 5 años, demandar el retracto.

Conforme a lo que establece el art. 1446 del C. C. el plazo para ejercitar la acción de retracto se cuenta a partir de la notificación judicial a la persona que goza de ese derecho, o del aviso inserto en el periódico del lugar de la situación de la cosa, encargado de la publicación de los avisos judiciales.

En el caso de autos los contratantes que intervinieron en la escritura pública de 13 de octubre de 1943, no hicieron a los colindantes la notificación judicial ni publicaron los avisos prescritos por la ley. Para pretender subsanar esa omisión, se ha ofrecido por la parte del comprador declaraciones testimoniales que son insuficientes para el fin propuesto. Los testigos que declaran con arreglo al interrogatorio de fs. 23, se han referido a conversaciones tenidas con el comprador don Vicente Cueva, siendo testigos preferenciales como lo confiesa el citado Cueva al contestar la 3a. pregunta del pliego de fs. 50. De la confesión de la demandante de fs. 37 vta. no aparece que haya declarado que tuvo conocimiento de la realización de la venta.

La condición de colindante de la actora está acreditada por la cláusula 2a. de la escritura pública de 13 de octubre de 1943, y por la respuesta dada por don Vicente Cueva a la segunda pregunta del interrogatorio de fs. 50.

Por estas razones, opino que procede declarar que HAY NULIDAD en

sentencia recurrida; reformándola y revocando la de primera instancia, declarar fundada la demanda.

Lima, 5 de enero de 1950.

GARCIA ARRESE.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, 30 de marzo de 1950.

Vistos; con lo expuesto por el señor Fiscal; y considerando: que doña María Valladares viuda de Romero ha interpuesto la presente demanda de retracto a los cinco años de realizada la venta, invocando la circunstancia de no haber llegado a su conocimiento dicha venta verificada el trece de octubre de mil novecientos cuarentitrés, por no observarse lo prescrito en el artículo mil cuatrocientos cuarentiséis del Código Civil; que aparte de no ser verosímil que una colindante de un predio pequeño ignorara durante tan largo lapso los cambios ocurridos en éste, los términos de su confesión prestada a fojas treintisiete y en especial las respuestas a las preguntas segunda, quinta y sexta y la forma evasiva como absuelve la octava, persuaden que estaba al corriente de los hechos realizados y de la condición de nuevo propietario del demandado: declararon NO HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fojas cincuentinueve vuelta, su fecha siete de octubre del año próximo pasado, por la que se confirma la de primera instancia de fojas cincuenticuatro, su fecha veintiuno de julio del mismo año y declara infundada la demanda de retracto interpuesta a fojas tres por doña María Valladares viuda de Romero contra don Vicente Cueva y otro, con lo demás que contiene; sin costas; y los devolvieron.— ZAVALA LOAIZA.— NORIEGA.— LAINEZ LOZADA.— COX.— EGUIGUREN.— Se publicó.— *Jorge Vega García*.—Secretario.

Cuaderno N.º 1274.— Año 1949.— Procede de Lima.