

El comprador que adquiere un bien con pacto de retroventa no puede ejercitar acciones de avisos de despedida, porque no tiene la plena propiedad de dicho bien.

D I C T A M E N F I S C A L

Señor:

Don Fernando Pazos, vecino de Chimbote, interpone demanda de aviso de despedida contra doña Hilda de Neyra, para el efecto de conseguir que ésta desocupe la casa-habitación que el demandante ha adquirido, por compra-venta, de don Generoso Alonso Fernández, que fué quien arrendó el bien a la demandada y contra quien siguió un juicio de desahucio por ocupante precaria, que se acompaña, del que tuvo que desistirse porque el resultado era dudoso. Fué, entonces que vendió el inmueble a Pazos, actual demandante. Este se acoge a la legislación especial de inquilinato, ley 10895, y presenta la documental necesaria, como doce recibos de alquiler de la casa que ocupa, constancia policial domiciliaria y título de propiedad, amén del certificado correspondiente de los RR. PP., hasta que obtiene sentencia favorable, en primera instancia, como es de verse a fs. 81. Pero ésta es revocada por la Superior de Ancash, a fs. 87, que haciendo un mejor estudio del caso, concluye por desestimar la acción. Es por ésto, que el actor emplea el recurso de nulidad.

El considerando fundamental de la sentencia de vista consiste en hacer ver que el título de compra-venta, en el que se apoya el demandante, es insuficiente, porque contiene el pacto de retroventa, por medio del cual se trata de burlar la ley de inquilinato, de suyo protectora. El argumento es viable, porque efectivamente, fracasado el primer propietario, en su intento de recuperar la casa, la vende, pero a condición, esto, es, con pacto de retroventa, para de este modo, conseguir la finalidad que se propone, la desocupación del bien, por el inquilino que la retie-

ne, ya que el vendedor no puede acogerse a la ley N° 10895, por tener otras propiedades. Debe tenerse en cuenta que este pacto, me refiero al de retroventa, es muy discutido y su influencia, en la práctica resulta perjudicial. Puede ocultar un contrato de mutuo con intereses casi siempre usurarios, o tratar de burlar determinadas leyes, como en el caso presente, la de inquilinato. Es por esto, que la demandada observa y tacha el contrato porque ve la ilícita finalidad que persigue.

Por todo lo expuesto, estoy de acuerdo con la sentencia de vista, que desestima la acción incoada.

Llego a la conclusión, que se declare NO HABER NULIDAD.

Lima, 28 de marzo de 1957.

FEBRES.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, veintiuno de agosto de mil novecientos cincuentisiete.

Vistos; de conformidad con la conclusión del dictamen del señor Fiscal; y considerando: que de la escritura cuya copia certificada obra a fojas cuarenticinco, extendida el diez de febrero del mil novecientos cincuentiséis, para el efecto de declarar por los contratantes que la venta efectuada en la misma fecha por don Generoso Alonso a don Fernando Pazos es con pacto de retroventa por el término de dos años, resulta que el título traslativo del derecho de propiedad, se encuentra limitado por la facultad que tiene el vendedor para recuperar la cosa vendida dentro de dicho plazo; que por consiguiente estando sujeta la venta a una modalidad de esa clase, el comprador no tiene la plena propiedad, a que se refiere la ley diez mil ochocientos noventa y cinco en que se apoya para ejercitar la acción materia de la demanda de fojas una: declararon NO HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fojas ochentisiete, su fecha nueve

de enero del presente año, que revocando la apelada de fojas ochentiuno, su fecha veintiuno de noviembre de mil novecientos cincuentiséis, declara infundada la demanda interpuesta por don Fernando Pazos, en los seguidos con doña Hilda de Neyra sobre aviso de despedida; con los demás que contiene; condenaron en las costas del recurso a la parte que lo interpuso; y lo devolvieron.— BUSTAMANTE CISNEROS.— TELLO VELEZ.— PONCE SOBREVILLA.— ESPARZA.— CEBREROS.— Se publicó conforme a ley.— Walter Ortiz Acha.— Secretario.—

Expediente N° 1260/57.— Procede de Ancash.—