La retención de parte del precio de venta de un inmueble, hasta que se saneen los gravámenes que lo afectan y la devolución del saldo resultante, después de liquidarse el monto a que aquellos ascienden, constituye forma lícita de pago.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Doña María Ballón vda. de Rosell, mediante su apoderado, interpone demanda de rescisión del contrato de compra-venta de sus derechos sobre el fundo "Tarucani" en la provincia de Azángaro, celebrado con don Julio Solórzano, aduciendo que ha habido lesión, pues el precio convenido es inferior a la mitad del mismo. Igualmente demanda se declare la nulidad del mismo contrato por simulación, pues el precio pactado no fué entregado.

Contestada la demanda por el demandado Solórzano, en forma negativa, por cuanto el contrato celebrado fué fruto de larga gestión de la actora, siendo la propuesta del demandado la más elevada, y por haber cumplido con pagar el precio en la forma detallada en el instrumento del que consta tal contrato, se acumula dicho juicio al que sobre nulidad del contrato de mútuo inició la misma demandante en contra del demandado, en contra de la que dedujo reconvencción a fin de que se cancele dicho contrato por haber vencido su término. La actora se desistió de esta última demanda, quedando limitada la litis a la rescisión y nulidad del contrato de compra-venta y a la cancelación del contrato de mútuo.

El Juez de Primera Instancia de Azángaro expide la sentencia de fs. 415 declarando fundada la demanda e infundada la reconvencción materia del juicio acumulado.

Apelado el fallo por el demandado, la Sala Civil de la Corte Superior de Puno expide la sentencia de vista de fs. 623, que revocando la apelada, declara infundada la demanda y fundada la reconvencción, de la que interpone recurso de nulidad el heredero de la actora, fallecida dentro de la tramitación del juicio.

La sentencia recurrida está arreglada a ley.

En efecto, consta de autos que el contrato de compra-venta se celebró

en forma absolutamente libre, habiendo mediado larga insistencia de la actora para que el demandado adquiriera sus derechos sobre el fundo "Tarucani". Que el precio estipulado de común acuerdo, corresponde al que en realidad tenía el fundo, teniendo en cuenta los diversos actos jurídicos realizados sobre el mismo en la época en que se efectuó el contrato aludido. No habiendo probado que el precio pagado fuera menor de la mitad del que en realidad tenía, tal como lo establecía el C. C. derogado, para hacer posible la rescisión por lesión, no es fundada la demanda.

En cuanto a los demás vicios invocados para demandar la nulidad del contrato, tampoco se han probado. De las pruebas actuadas aparece que el comprador, cumpliendo las obligaciones contraídas contractualmente, satisfizo los créditos que pesaban sobre la actora. Y que el saldo retenido, mediante la escritura de mútuo, tuvo tal finalidad, por lo que, respecto a este contrato, cuyo término ha vencido excesivamente, procede su cancelación, previa liquidación y pago del saldo que resultare en favor de la actora, representada hoy por su heredero.

Los fundamentos de la recurrida están arreglados a la prueba actuada, por lo que procede se declare que NO HAY NULIDAD.

Lima, abril 27 de 1962.

FEBRES

RESOLUCION SUPREMA

Lima, trece de noviembre de mil novecientos sesentidos.

Vistos; de conformidad en parte con el dictamen del señor Fiscal; y considerando: que la retención de parte del precio de venta del fundo Tarucani hasta que se saneen los gravámenes que lo afectan y la devolución del saldo resultante, después de liquidarse el monto a que aquellos ascienden constituyen forma lícita de pago con poder cancelatorio subordinado en sus consecuencias accidentales a la determinación de la existencia y monto de ese saldo; que del expediente acompañado, que se encuentra en estado de sentencia aparece que doña María Ballón vda. de

Rosell Esteves ha demandado a don Julio Solórzano para el pago de la suma a que asciende la retención referida, que consta de la escritura de mútuo de fojas doscientas trece, siendo en dicho juicio donde debe establecerse la situación resultante de las relaciones crediticias existentes entre ambos como consecuencia de dicho contrato de mútuo, y, en su caso, otorgarse la escritura de cancelación respectiva; y que la reconvencción formulada por don Julio Solórzano en su escrito de fojas doscientos veintiseis encaminada a obtener que doña María Ballón vda. de Rosell Esteves le otorgue la escritura de cancelación respectiva, sin haberse liquidado el monto de sus recíprocas obligaciones emanadas del referido contrato de mútuo, resulta prematura y no puede deferirse a ella subordinando su cumplimiento a una posterior liquidación: declararon HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fojas seiscientos veintitres, su fecha nueve de agosto de mil novecientos sesentiuno, en la parte que revocando la apelada de fojas cuatrocientos quince, su fecha seis de julio de mil novecientos cincuenta, declara fundada la reconvencción de fojas doscientos veintiseis, en los seguidos por doña María Ballón vda. de Rosell Esteves con don Julio Solórzano sobre nulidad de contrato; reformándola en este extremo: confirmaron la de primera instancia que declara infundada dicha reconvencción; declararon NO HABER NULIDAD en lo demás que contiene; y los devolvieron. — SAYAN ALVAREZ.— MAGUIÑA SUERO.— CEBREROS.— VALDEZ TUDELA.— GARCIA RADA.— Se publicó conforme a Ley. — Lizandro Tudela Valderrama, Secretario.

Causa 887/61.—Procede de Puno