En el regimen de la Ley 10722, la rescisión del contrato sin pronunciamiento judicial se produce cuando no se ha pagado las dos terceras partes del precio de adquisición y se incurre en mora por el número de cuotas convenidas en el contrato.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Don Julio César Guevara Segueira demanda en vía ordinaria al Consejo Nacional de Salud y Bienestar Social para que se declare nulo el acuerdo de dicho Consejo que unilateralmente declara rescindido el contrato de compra-venta de un inmueble en la Unidad de Mirones N° 31-H, que adquirió el 1° de mayo de 1964 pagando al contado S/. 71,460.00. Demanda también para que se le otorgue escritura pública de compra-venta y en un otrosí pide que se oficie al Consejo Superior del Fondo Nacional de Salud y Bienestar Social para que se abstenga de perturbar su tranquila posesión y deje sin efecto la orden de desalojo que se ha dictado, mientras se llega a una decisión judicial.

Consta de las copias fotostáticas presentadas por el demandante el hecho del pago al contado del precio de la vivienda y la orden de desocupación en el plazo improrrogable de quince días, por haber resuelto así el Consejo Superior del Fondo Nacional de Salud y Bienestar Social, con lo que se ha agotado la vía administrativa. No se indica en esta notificación la causa de la rescisión del contrato.

El Procurador General de la República en sustento de la actitud asumida por el Fondo Nacional de Salud y Bienestar Social se ha limitado a expresar al Juzgado que conforme al artículo 87 de la ley N° 19722, aplicable a las viviendas que construye el Fondo Nacional de Salud y Bienestar Social por expresa disposición del artículo 30 del Reglamento de la ley N° 11672, es procedente la rescisión de los contratos sin pronunciamiento judicial, disponiendo, además, el artículo 87 de la misma ley que el Juez no admitirá recurso alguno ni admitirá acción judicial destinada a obstruir, paralizar o invalidar la rescisión o la ejecución que tenga lugar conforme a dichos Estatutos. Por todo ello, solicita que se declare nulo e insubsistente el admisorio de la demanda.

Recogiendo los argumentos del Procurador General de la República, la resolución de Primera Instancia corriente a fs. 9 vta. declara improcedente la petición del actor para que se deje sin efecto la orden de desalojo y corre traslado en lo que respecta a la solicitud del Procurador General de la República para que se declare nula la resolución admisorio de la instancia. Contra esta resolución apela el demandante y la Corte Superior confirma el auto recurrido.

A fs. 20 el demandante interpone recurso de nulidad, que por resolución expedida el 23 de diciembre de 1965, corriente a fs. 20, es declarada sin lugar. A fs. 29 el demandante interpone recurso de queja, que es declarado fundado por resolución del Tribunal Supremo expedida el 28 de abril de 1966, cuya copia certificada corre a fs. 49. Hasta aquí los antecedentes.

Dos problemas plantea el estudio de este expediente.

En primer lugar, uno de orden constitucional.

Conforme al artículo 220 de la Constitución del Estado el poder de administrar justicia se ejerce por los Tribunales y Juzgados con las garantías y según los procedimientos establecidos por la Constitución y las leyes. El artículo 221 establece cuáles son esos Tribunales y Juzgados y el artículo 229 agrega que la ley determinará la organización de los tribunales militares y los demás tribunales especiales que se establezcan por la naturaleza de las cosas.

El texto de las disposiciones constitucionales citadas se desprende, pues, que sólo pueden administrar justicia los Tribunales y Juzgados comunes y los tribunales especiales que se establezcan por la naturaleza de las cosas.

Ahora bien, ¿puede la ley marginar las atribuciones del Poder Judicial o la creación de tribunales especiales y sustituir al juzgador por una repartición administrativa que es juez y parte al aplicar todo un sistema contractual de vivienda de proporciones nacionales.

El Fiscal informante acepta la necesidad de que para todo proyecto de vivienda en gran escala se establezcan regímenes y procedimientos especiales, de tramitación rápida y sencilla, pero no cree que ello puede llegar al extremo de que se constituya una de las partes contratantes simultáneamente en juez y se le permita rescindir contratos de compra-venta de inmuebles cuyo precio, inclusive, ha sido pagado al contado.

La ley puede crear tribunales especiales para resolver estos casos, pero no dejar en manos de la repartición administrativa decidir sobre la validez de los contratos que celebre. Ello equivaldría a marginar al Poder Judicial y exponer a los ciudadanos al abuso administrativo.

Respecto de este primer aspecto opina el infrascrito que es anticonstitucional la disposición del artículo 87 de la ley N° 10722 sobre el Estatuto de la Corporación Nacional de la Vivienda que no permite admitir acciones judiciales destinadas a obstruir, paralizar o invalidar la rescisión o la ejecución del contrato.

El segundo problema a examinar es de orden incremental legal.

Aparece de fs. 7, una copia fotostática que acredita que don Julio C. Guevara pagó al contado la vivienda que el Fondo Nacional de Salud y Bienestar Social le a ordenado desocupar en el plazo improrrogable de quince días. La notificación de dicho Fondo que corre a fs. 6 del expediente no indica las causas de tal decisión; simplemente expresa que se ha agotado la vía administrativa. Del estudio del expediente se infiere o puede presumirse, por un recurso presentado por el actor que corre a fs. 17, que la razón para la decisión adoptada por el Consejo Superior del Fondo Nacional de Salud y Bienestar Social puede haber sido el hecho de que la esposa de don Julio C. Guevara Sequeira, doña Nelly Baratta de Guevara, tramitó ante la Caja Nacional del Seguro Social, donde trabaja, una solicitud para adquirir una casa, lo que está prohibido, pues nadie puede tener dos viviendas adquiridas bajo regímenes estatales destinados a resolver el problema habitacional. Manifiesta también el demandante en su escrito mencionado que su esposa se ha desistido de esa solicitud.

Según el artículo 30 del Reglamento de la ley N° 11672, es aplicable al Fondo Nacional de Salud y Bienestar Social lo dispuesto por la ley N° 10722 dictada para la Corporación Nacional de la Vivienda. Conforme a esta última disposición legal los casos de rescisión de los contratos que celebre el Fondo Nacional de Salud y Bienestar Social están taxativamente enumerados por el artículo 88. Lo que es más, el artículo 90 de la propia ley dispone que si una persona adquiriese una o más viviendas de la Corporación, por cualquier causa que fuere, deberá indicar cuál de las dos desea mantener sin establecer como sanción la rescisión del contrato.

Conviene insistir en el hecho que del expediente no aparece la razón que pudo haber tenido el Fondo Nacional de Salud y Bienestar Social para ordenar el desalojo y rescindir el contrato de compra-venta de un inmueble pagado al contado.

Si el Tribunal Supremo considera fundada la afirmación de que existe incompatibilidad entre una disposición constitucional y una legal, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 117 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y su referido el artículo 8° de la misma, estos autos

deben pasar a la primera Sala de la Corte Suprema.

Si ello no fuese así, el Fiscal informante opina que **HAY NULIDAD** en la resolución de vista de fs. 16 que confirma el auto apelado de fs. 9 vta. y que debe declararse procedente la petición que formula el actor para que se deje sin efecto la orden de desalojo.

Salvo mejor parecer.

Lima, 4 de octubre de 1966.

MANUEL PABLO OLAECHEA

RESOLUCION SUPREMA

Lima, veintidós de noviembre de mil novecientos sesentiséis.

Vistos; de conformidad en parte con lo dictaminado por el Ministerio Público y considerando: que según el artículo setentidós de la Ley número diez mil setecientos veintidós la rescisión del contrato procederá, sin pronunciamiento judicial, mientras no se hayan pagado las dos terceras partes del precio de adquisición y el deudor dejara de abonar cierto número de cuotas convenidas; que este dispositivo legal reconoce la intervención judicial, admitiendo como excepción a este principio general, el caso contemplado en dicho artículo; que del propio tenor de la demanda y de la copia certificada de fojas seis aparece que el actor celebró contrato de compra-venta con el Fondo Nacional de Salud y Bienestar Social pagando la totalidad del precio convenido y entrando en posesión del inmueble; que, en consecuencia, el presente caso no puede ser considerado dentro de la excepción a que se refiere el antes mencionado artículo setentidós, siendo más bien de estimar que la rescisión a que se refiere la copia fotostática de la notificación corriente a fojas seis es de competencia del fuero común; que como en el presente caso no es de aplicación la disposición legal antes referida, no es oportuno el pronunciarse sobre su constitucionalidad: declararon **HABER NULIDAD** en el auto de vista de fojas dieciséis, su fecha dieciséis de diciembre de mil novecientos sesenticinco que, confirmando el apelado de fojas nueve vuelta su fecha diecinueve de octubre del mismo año, declara improcedente la solicitud formulada por el actor en el segundo otrosí de su recurso de fojas dos para que se deje sin efecto la orden de desalojo expedida por el Fondo Nacional de Salud y Bienestar Social; reformando el recurrido y revocando el de primera instancia: declararon fundada dicha solicitud; y en consecuencia mandaron se

deje sin efecto la mencionada orden de desalojo, en los seguidos por don Julio Guevara Sequera con el Fondo Nacional de Salud y Bienestar Social, sobre otorgamiento de escritura; y los devolvieron.— MAGUINA SUERO.— GARCIA RADA.— VIVANCO MUJICA.— ALARCON.— PERAL.—Se publicó conforme a ley.—Lizandro Tudela Valderrama, Secretario.
Causa 788/66.— Procede de Lima.