

Lima, 21 de junio de 1912.

Vistos; de conformidad con el dictamen del señor Fiscal; cuyos fundamentos se reproducen: declararon nulo el auto de vista de fojas 39, su fecha 28 de marzo último, é insubsistente el de primera instancia de fojas 34 vuelta, su fecha 18 de agosto del año próximo pasado, así como todo lo actuado desde fojas 14 vuelta, á cuyo estado repusieron la causa para que continúe según su estado, con arreglo á la ley; y los devolvieron.

Eguigúren—Ribeyro—Eráusquin—Alzamora—Quintana.

Se publicó conforme á ley.

J. Gallagher Canaval.

Cuaderno No. 130.—Año 1912.

Prescripción de inmuebles

Recurso de nulidad interpuesto por doña Jesús Gonzales de Ríos en el juicio que sigue con doña Teresa Soto de Centenaro, sobre posesión.—De La Libertad.

Excmo. Señor:

Por escritura de 17 de abril de 1880, doña Rosa Aranda vendió á doña Carolina Echeverría, para sus menores hijos Mercedes, José Manuel, Elías y María Delfina Arteaga, una tienda, con cuarto y corralito, ubicada en la esquina de las calles Ga-

marra y Vindívil, de la ciudad de Trujillo, en la suma de 700 soles billetes (fojas 15).

Por escritura de 27 de junio de 1908, doña Mercedes Arteaga y Echeverría, hija de doña Carolina, vendió la finca á doña Teresa Soto de Centenaro, en 850 soles de plata (fojas 1).

Con ese instrumento, don Pedro Centenaro, marido de doña Teresa, solicitó á fojas 5, la misión en posesión del inmueble en 30 de junio del mismo año, expresando que estaba poseído por don Manuel Herrera. Citado éste, se opuso á fojas 13, alegando dominio del mismo, según instrumento de fojas 7 y posesión de más de cuatro años. Según dicho instrumento, en 12 de julio de 1904, doña Ana María Ríos y Gonzáles, había vendido la misma finca á doña Hermelinda Orrego de Herrera, mujer del opositor, en 600 soles, explicando en el cuerpo de la escritura que élla la había heredado por testamento de su padre don José Ignacio Ríos, en 1902, quien la había adquirido por compra de don Wenceslao Arteaga y doña Micaela Sánchez; pero como no tenía en su poder el título respectivo de esa transferencia, sino comprobantes privados, la vendedora garantiza la evicción y saneamiento con hipoteca de la casa No. 116 de la calle de La Libertad, pertecientes á élla y á su madre doña María Jesús Gonzáles viuda de Ríos.

Ordinarizada la causa, á mérito de esa oposición, se le ha declarado infundada en ambas instancias, mandándose llevar adelante la posesión demandada á nombre de la Centenaro.

El Fiscal estima, que tal resolución se aparta de la ley, de la justicia y del mérito de la prueba actuada. Doña Mercedes Arteaga no tuvo derecho para vender la finca á doña Teresa Soto en 1908, porque no era dueño legal de ella.

La finca fué comprada en 1880, para los cuatro menores hijos de doña Carolina Echeverría. Siendo ese contrato, arreglado á ley, conforme á los artículos 1259, 1245 y 1248 del Código Civil, la finca perteneció desde entonces á Mercedes, José Manuel, Elías y María Delfina Arteaga. De éstos, consta que han fallecido los dos últimos (partidas de fojas 49 y 50): Elías de 29 años de edad, pues nació en 1874 y murió en 1903 (partida de fojas 48 a) y Delfina de más de 30 años, pues nació en 1876 y murió en 1907 (partida de fojas 48 b). Asegúrase en aquellas partidas, que ambos fallecieron solteros.

Admitámoslo, aunque sea posible que tuvieran sucesión natural. Entonces, los derechos de esos dos hijos ilegítimos, habrían pasado á su madre doña Carolina (artículo 904 del Código Civil) que estaba viva entonces, pues sólo falleció en junio de 1908, según declaración de su hija Mercedes de fojas 67. No consta que haya muerto José Manuel; á fojas 73 vuelta, se dice, que se ignora su paradero; conservaría, pues, su derecho á la cuarta parte, no quedando sino otra cuarta á doña Mercedes.

Se dirá que por fallecimiento de doña Carolina, sucedió á aquella en la mitad heredada de sus hijos premuertos; pero no habiendo ella ni su madre sido declaradas herederas testamentarias ó legales cuando en el propio mes de junio de 1908, vendió la finca á la mujer de Centenaro, no estaba expedito su derecho, para transferir el dominio de esas tres cuartas partes.

Más, es el caso que desde octubre de 1890 doña Carolina había vendido la tienda en 250 soles á doña Micaela Sánchez; que ésta y su marido don Wenceslao Arteaga, la vendieron á su vez en junio de 1892 á don José Ignacio Ríos; que á éste he-

redó por testamento en 1902 su hija Ana María (fojas 108); y que ésta también había vendido la tienda en 1904 á la mujer de Herrera.

Dada esa situación, ¿podría doña Mercedes Arteaga vender en 1908 la casa que 18 años antes había ya vendido su madre? El artículo 1345 del Código Civil, declara que no pueden venderse las cosas vendidas anteriormente. Aquella no ha podido transmitir, por tanto, á la mujer de Centenaro en 1908 un derecho que ella misma no tenía.

Mientras tanto, la de Herrera ha adquirido el dominio por justo título, de quien tenía la propiedad y la posesión.

Consta en efecto, que doña Carolina Echeverría vendió la tienda en 1893 á doña Micaela Sánchez. Es cierto que no llegó á extenderse la escritura pública correspondiente; pero el certificado de la junta departamental de fojas 33 vuelta, prueba que se firmó la minuta y se pagó la alcabala correspondiente; las cartas de fojas 92, 116, 123 y 131 de la Sánchez y la declaración de fojas 76 acreditan que ella compró la tienda y la poseyó hasta 1892; y los recibos de contribución predial de fojas 200 y 201 demuestran que la misma figuraba como tal dueño.

Consta así mismo que la Sánchez y su marido Arteaga (partida de fojas 163), tío de doña Mercedes (fojas 65) vendieron la tienda en 1892 á Ríos. Tampoco corre en autos la escritura pública que á (fojas 65) asegura haberse extendido en Lima; pero el contrato está plenamente acreditado con las cartas de fojas 34, 35, 91, 92, 93, 98, 123, 126, 127, 129 y 131, dadas por reconocidas en auto de fojas 261; con el certificado de la junta departamental de fojas 132 vuelta; con los recibos de contribución predial de fojas 202 á 206; y con las declaraciones de fojas 65 vuelta, á 74, 79 vuelta, 81

vuelta, 82 vuelta, 85 vuelta, 88, 95, 96 y 97, que uniformemente comprueban que Ríos poseyó la finca hasta que murió.

Alégase á fojas 27 y 39 que no presentándose escrituras públicas de las ventas hechas por la Sánchez á Ríos, cae por tierra todo el derecho de los sucesores de éste. No es exacto: los artículos 1232, 1233 y 1331 del Código Civil, establecen que puede haber contrato de venta sin documento escrito; que á falta de éste, la venta puede acreditarse por otros medios; y que la falta de escritura pública no invalida el contrato.

Pero aunque no fuera así, esa tacha podría haberse opuesto á la Sánchez ó á Ríos, no á la Herrera que funda su derecho en un testamento y en una escritura, otorgados en registro público. A la última favorecen, pues el justo título, la buena fé, la posesión, y los 18 años transcurridos desde que la Sánchez adquirió la finca hasta que se citó á Herrera con la demanda de fojas 5. Tiene, en consecuencia, todos los requisitos de ley, la prescripción invocada á fojas 25 vuelta y 182 vuelta.

Ella ha corrido contra doña Mercedes Arteaga, pues de la partida de fojas 47 resulta que élla cumplió 21 años en setiembre de 1890, ó sea un mes antes que su madre vendiera la tienda á la Sánchez; de suerte que los 18 años han corrido contra élla. Y aunque se admita que estuvo ausente de Trujillo, durante 12 años, siempre llegaría á 12 los de la prescripción, conforme á las reglas de los artículos 544 y 548 del Código Civil.

Mientras tanto, la Arteaga y la Soto, no han procedido de buena fé. Ellas sabían, según las cartas de fojas 16 y 117, que la casa no era de la primera, por haber sido años atrás, comprada, por su tía la Sánchez. La Soto ha incurrido pues, en perju-

rio, al declarar á fojas 65 que ignoraba esa compra. La Arteaga que vivió al lado de su madre, hasta que cumplió 39 años, no podía tampoco ignorar, que ella no estaba á su muerte en posesión de la tienda. Es pues una verdadera aventura la que emprendieron, vendedora y compradora, que ni sabían con exactitud lo que era materia del negocio; pues á fojas 2 señalan al bien una área de 1360 varas, cuando de la escritura de fojas 15 consta, que no tenía sino 93. Estampan también allí, á sabiendas una falsedad al dar por fallecidos, en edad menor á los tres hermanos de doña Mercedes, cuando de las partidas presentadas, por el propio comprador aparece que los dos fallecidos eran mayores.

El único vicio de que adolecía el título de la actual dueño y poseedora, ó sea la venta inicial de doña Carolina en 1890, quien no tenía entonces derecho perfecto, para enagenar un bien comprado por ella para sus hijos, ha quedado legalizado por la prescripción, que es precisamente el remedio que la legislación universal establece, para sanear los derechos defectuosos en su origen.

Por las razones expuestas, iguales á las del bien fundado voto del señor Presidente de la Corte de la Libertad, doctor don José María Checa, el Fiscal es de sentir que hay nulidad, en la sentencia confirmatoria, la que puede V. E. servirse reformar revocando la de primera instancia y declarando sin lugar la demanda de la Centenaro, y fundadas la oposición y la prescripción deducidas por la Herrera y la viuda de Ríos; salvo mejor parecer y previo reintegro de esta foja.

Lima, 4 de junio de 1912.

LAVALLE.

Lima, 25 de junio de 1912.

Vistos; de conformidad con lo opinado por el señor Fiscal y por los fundamentos de su dictamen que se reproducen: declararon haber nulidad en la sentencia de vista de fojas 300, su fecha 28 de octubre de 1911, que confirmando la de primera instancia de fojas 269, su fecha 9 de mayo del mismo año, declara infundada la oposición deducida primero por don Manuel Herrera Guerrero y reproducida después por doña María Jesús Gonzáles viuda de Ríos, á la posesión de la finca situada en la esquina de las calles de Gamarra y Vindivil, de la ciudad de Trujillo, solicitada por doña Teresa Soto de Centenaro; con lo demás que dicha sentencia contiene; reformando el primero de dichos fallos y revocando el segundo, declararon sin lugar la demanda posesoria de fojas 5 y fundadas la referida oposición y la prescripción alegada á fojas 182, por la expresada Gonzáles viuda de Ríos; y los devolvieron.

Espinosa—Ortiz de Zevallos—Ribeyro—Villa García—Quintana.

Se publicó conforme á ley.

J. Gallagher y Canaval.

Cuaderno No. 800.—Año 1911.