

El contrato de venta no es condicional cuando las condiciones estipuladas se refieren únicamente á la forma del pago.

Recurso de nulidad interpuesto por doña María Perrón viuda de Larroche en la causa que sigue con Osterloch y Schulz sobre cumplimiento de un contrato.

Excmo. Señor:

La única prueba pertinente, producida en esta causa, está formada del documento de fojas 15 vuelta que ambas partes aceptan, de las letras de fojas 89 y fojas 90, de la carta de fojas 73 que Osterloch no sólo no ha negado, sino que por el contrario contesta en su carta de fojas 130. De esta carta y de los recibos de fojas 131 y fojas 132 así como del documento de fojas 15 vuelta, resulta que Osterloch y Schuiz vendieron á Larroche, el 18 de enero de 1883, una *bocamina*, cuya situación y extensión constan del documento de amparo que obra á fojas 58, por el precio de quince mil soles de plata, pagaderos en los siguientes términos: 4,000 en la fecha del contrato por medio de letras sobre Lima, 2,000 en junio del mismo año, y los 9,000 restantes de tres en tres meses, á razón de 3,000 en cada trimestre.

Semejante contrato no es *condicional* en cuanto á la trasmisión de la propiedad, pues las condiciones estipuladas se refieren *únicamente á la forma del pago*.

La letra de fojas 90 aceptada por Larroche el mismo día 18 de enero, presupone yá una *modificación* en el contrato, pues se estipuló en él que se pagarían *cuatro mil soles* en aquel día, entregando letras, y la única que se ha presentado, girada por Osterloch y Schulz el 18 de enero de 1883, es de *sólo dos mil soles*. La letra de fojas 89 es del 1º de febrero siguiente, y no por otros dos mil soles, sino por 2,168.

Además, el recibo de fojas 132 prueba que Osterloch y Schulz recibieron de Larroche, el mismo 2 de febrero, 1,833 soles 50 centavos plata.

La cuestión «título de la mina vendida» es prueba de otra modificación del contrato de fojas 15 vuelta, según lo acreditan la carta de Larroche corriente á fojas 73, y la contestación de Osterloch y Schulz fecha 17 de febrero de 1883, en la cual estos hablan de «*títulos perfectos de la mina*», porque Larroche no creyó suficiente el amparo; y le ofrecieron «tener esos *títulos perfectos* á disposición del comprador en breve tiempo, no dudando de que éste, por su parte, cumpliría el contrato».

Los títulos perfectos de la mina, ó, hablando con propiedad legal, los verdaderos títulos de dominio no son el escrito de fojas 58 á que se refiere el documento de fojas 15 vuelta, ni el auto de fojas 58 vuelta que junto con aquel escrito, al cual se refiere, llaman los mineros *título de amparo*. Los verdaderos títulos de dominio quedaron perfeccionados con las diligencias de fojas 65, practicadas todavía *en junio de 1883*. Los documentos de fojas 58 á fojas 65 han debido quedar archivados

en la diputación de minería, ó en el Juzgado de 1.^a instancia que ha hecho las veces de aquélla, dándose al interesado un testimonio para que le sirva de resguardo. Ese testimonio, ó *copia autorizada*, como dice la ley, es lo que llama *título* la ordenanza 4.^a del título 6.^o

Hoy, cuando se vende una mina, al título anterior debe agregarse el certificado de la Caja Fiscal que acredita que se ha pagado el impuesto, conforme á los artículos 4.^o y 5.^o de la ley de 12 de enero de 1877, y reglamento de 29 de mayo del mismo año.

Como en el documento de fojas 15 vuelta no convino Larroche en que le bastaba el título de amparo, y el vendedor está obligado á entregar al comprador los títulos de propiedad del inmueble que vende; es claro que Osterloch y Schulz no han cumplido, ni pudieron cumplir el contrato hasta el 19 de junio de 1883, así como Larroche no lo cumplió, por su parte, firmando el 18 de enero del mismo año, una letra pagadera en Lima por valor de 2,000 soles, en lugar de *cuatro mil*, que los vendedores, ó sus cesionarios, debían recibir, como parte del precio.

La última palabra de los contratantes se halla en la carta de fojas 73 y en la contestación de fojas 130, que modifican el contrato de fojas 15 vuelta. Según esas cartas, Osterloch y Schulz se obligaron á tener los títulos perfectos de la mina á disposición de Larroche, á condición de que éste, por su parte, diera cumplimiento al contrato.

Como la primera obligación de Larroche fué la de entregar cuatro mil soles de plata en letras, y sólo entregó los 1833 soles 50 centavos á que se refiere el documento de fojas 132; y como los demandados aceptan, en parte de esos 4,000, los 1,000 soles en billetes que constan del recibo de fojas 131; entregando Osterloch y Schulz los títulos que obran de fojas 58 á fojas 65, y el certificado de haber satisfecho el impuesto de minas correspondiente al último semestre, Larroche, ó su sucesor, debe completar el pago de los 4,000 soles de plata, y en seguida extender los contratantes la escritura de venta, en que constará que el resto del precio se pagará en el modo, forma y plazos estipulados á fojas 15 vuelta principiando á contarse desde el día del otorgamiento de la escritura, la cual contendrá también la declaración de que la mina queda hipotecada en favor de los vendedores hasta que se pague todo el precio.

Cuanto se ha dicho respecto á la hipoteca de que se habla á fojas 15 vuelta, es indudable en juicio, porque la justicia se administra conforme á las leyes, y, cuando éstas son escritas, las palabras se toman en el sentido que les dá la ciencia, y no en el que á cada cual le venga en gana darles.

Las sentencias de 1^a y 2^a Instancia que contienen declaraciones diversas de las que preceden, son opuestas al contrato celebrado entre vendedores y comprador cuyos términos primitivos constan del documento de fojas 15 vuelta y su modificación de las cartas de fojas 73 y fojas 130.

En mérito de lo expuesto, y salvo más ilustrado acuerdo, puede V. E. declarar que hay nulidad en

las sentencias de fojas 140 y fojas 112, y mandar; que Osterloch y Schulz entreguen á la viuda de Laroche los títulos de la mina, completando aquélla en el acto el pago de los 4,000 soles de plata: que se extienda escritura pública de la venta, expresando en ella que los 11,000 restantes se pagarán en el modo, forma y plazos designados á fojas 15 vuelta y que la mina queda hipotecada en garantía de esa suma; y que, en seguida, se dé á la viuda de Laroche posesión judicial de la mina.

Lima, á 18 de febrero de 1886.

PASAPERA.

Lima, Setiembre 16 de 1886.

Vistos: de conformidad con lo expuesto por el señor Fiscal y por los fundamentos que aduce y se reproducen; declararon haber nulidad en la sentencia de vista, de fojas 140, su fecha tres de noviembre del año próximo pasado; reformándola y revocando la de primera instancia, de fojas 112, declararon que Osterloch y Schulz deben entregar á la viuda de Laroche los títulos de la mina, completando la referida Laroche, en el acto el pago de los 4,000 soles de plata; mandaron que se extienda escritura pública de la venta, expresando en ella que los 11,000 soles restantes se pagarán en el modo, forma y plazos designados á fojas 15 vuelta y que la mina queda hipotecada en garantía de esa su-

ma; y que, en seguida, se dé á la Laroche posesión judicial de la mina; y los devolvieron, reintegrándose el valor del papel sellado.

Muñoz. — Sánchez — Chacaltana. — Alvarez. — Mariátegui. — Loayza. — Guzmán.

Se publicó conforme á la ley, de que certifico.

Juan E. Lama.

Procede de Lima. — Cuaderno Núm. 374.

En el juicio de desahucio no debe ventilarse el derecho de preferencia, aunque se hubiese pactado expresamente en la escritura de arrendamiento.

Recurso de nulidad interpuesto por el Monasterio de la Concepción en la causa que sigue con doña Filomena Ossa de Lama sobre desahucio.

Excmo. Señor:

En el auto de vista de fojas 96 se revoca el apelado de fojas 82, en cuanto se ordena el desahucio pedido por el Monasterio de la Concepción contra doña Filomena Ossa de Lama; se confirma el de fojas 86 en que se suspenden los efectos respecto al pago de los arrendamientos, que es materia de otro juicio; y se manda que se practique por peritos, nombrados por ambas partes, el justiprecio de la