

Validez de la venta de un inmueble, de cuyos títulos no aparece de manifiesto ninguna responsabilidad.

*Recurso de nulidad interpuesto por D. Domingo Allende en la causa que sigue con D. Pedro Luna y D. Gaspar Rosas, sobre reivindicación. Procede del Cuzco.*

DICTAMEN FISCAL

Excmo. señor:

En lo que se refiere a la materia debatida en esta causa, tenemos como establecidos los puntos siguientes: El Dr. José Teodosio Rosas fué casado con Da. Matilde Larrea y tuvieron cuatro hijos, nombrados Dn. Rodolfo, Da. Leonor, Da. Grimanesa y Dn. Gaspar. Reconoce el padre común que, a la muerte de su esposa, dejó ésta, entre otros bienes, una casa situada en la plazuela de San Francisco, de la ciudad del Cuzco; ésta se vendió en 1872, con las formalidades legales, en la suma de \$ 8,000; ese capital lo consideró el padre representado en el fundo Huándar (comprado por esa época en su propio nombre), no porque así lo declarase en la escritura de adquisición de la hacienda, sino por haber dicho en la de venta de la casa que el bien rústico lo había adquirido con el dinero recibido del urbano.

Más tarde vende el Dr. Rosas el referido fundo Huándar a Don Domingo Allende; con ese producto compra una casa en la calle de los Siete Cuartones, que también vende poco después a D. José L. Chaparro, y a

través de operaciones desgraciadas con ese dinero, viene a quedar representado el haber de los hijos por una pequeña finca en la calle del Fierro y una Fábrica de Cerveza. Todo esto consta de la declaración que, por escritura, hizo el padre y corre a f. 82, notándose también ahí que, a manera de pago, adjudicó la finquita a tres de sus hijos y la cervecería para el otro hijo Rodolfo Rosas: intervienen en este acto los dos hijos que entonces tenían la mayor edad.

Es de advertirse que los tres hijos adjudicatarios de la casita de la calle del Fierro, dispusieron de ella, según se ve por el instrumento de f. 194, con lo cual aceptaron los procedimientos del padre los hijos Gaspar y Grimanesa, que no habían intervenido en la escritura de f. 82.

La demanda que nos ocupa es incoada por los hijos Gaspar Rosas y Grimanesa R. de Luna, que han cumplido su mayor edad en 1892 y 1893, respectivamente, para que se declare la responsabilidad del poseedor de Huandar por la suma de \$ 4,000 a los dos, como mitad del precio de adquisición de dicho fundo por el Dr. Rosas.

Bajo esos enunciados la cuestión propuesta queda reducida a saber si la compra del fundo Huandar debía entenderse hecha en cabeza de los hijos del Dr. Rosas, o si puede considerarse que al comprarlo él en su propio nombre, mantenía una responsabilidad *real* a favor de sus hijos por la suma de \$ 8,000.

Indudable es que el Dr. Rosas podía hacer adquisiciones en su propio nombre en la época de que se trata, y que el título que formaba quedó perfectamente limpio para cuando lo pasara a otros, a no ser que en ese mismo

título hubiese manifestado el Dr. Rosas, o que la adquisición era para sus hijos, o que la compra se hacía con \$ 8,000, pertenecientes a ellos. Sólo así podía considerarse afecto el fundo por la circunstancia alegada, puesto que entonces se presentaba claramente el vicio o gravamen para cualquiera a quien el Dr. Rosas hubiera querido vender la propiedad en los años posteriores..

Suponer lo contrario o aceptar que los futuros adquirentes de Huandar quedasen responsables por algo que no resultaba de los propios títulos, sería imponer una terrible pena por vicios o faltas que no fué dable conocer ni evitar. Por eso, aún bajo el régimen de las hipotecas legales no registradas, al establecer la que resulta de haber prestado dinero para la compra de un inmueble, dice la ley — “si al adquirirla se expresó en el contrato la procedencia del dinero que servía de precio”, inciso 8° del artículo 2033 del C. Civil.

Júzguese de la demanda que nos ocupa, notando también que existe otra en cuaderno separado, provocada por los hijos mayores Rodolfo Rosas y Leonor Rosas de Zamalloa, reclamando la propiedad de la casa de la calle de Siete Cuartones, en cuya venta sí se nota la especial declaración de ser hecha para los hijos menores del Dr. Rosas, que ahí se designan.

Obsérvese, por último, que la acción, aún siendo fundada, no tendría un resultado práctico para los Rosas, pues si como herederos de la madre recobrarán determinados bienes de los que compraron a su padre, serían, a su vez, responsables del precio como herederos de su padre, como lo sostiene ya el demandado en virtud de una mutua reconvencción. Y para fijar, en definitiva, estos puntos consecuenciales, habría que esclarecer todavía si

toda la finca de la plazuela de San Francisco fué verdadera propiedad de la madre común, pues aparece del testamento del Sr. Obispo del Cuzco, f. 288. que la dicha casa fué legada para sus sobrinas Margarita, Irene y Matilde, esta última la esposa del Dr. Rosas. Las acciones de las dos primeras fueron vendidas una a la misma Da. Matilde durante el matrimonio (adquisición para los dos esposos) y la otra al Dr. Rosas cuando ya era viudo, f. 277. Véase, sobre todo esto, el recurso de f. 297.

Se ha fallado, pues, contra el derecho probado de la parte: se ha desconocido un legítimo título de dominio o, al menos, declarado contra el propietario de Huandar, responsabilidades que la ley no reconoce; por consiguiente, el Adjunto al Fiscal opina en el sentido de la nulidad de la sentencia de vista, la cual deberá V. E. reformar, revocando también la de primera instancia, y declarar sin lugar la demanda puesta contra Don Domingo Allende.

Lima, diciembre 16 de 1896.

*Arámburu.*

---

RESOLUCIÓN SUPREMA

Lima, julio 13 de 1897.

Vistos: de conformidad con el dictamen del Ministerio Fiscal, cuyos fundamentos se reproducen: declara-

ron *haber* nulidad en la sentencia de vista de fojas trescientas cuarenta y seis, su fecha tres de julio del año próximo pasado; reformándola y revocando la de primera instancia, de fojas doscientas cuarenta y dos, su fecha veinte de octubre de mil ochocientos noventa y cuatro, declararon sin lugar la demanda instaurada por Don Pedro Luna y Don Gaspar Rosas, de la que absolviéron definitivamente a Don Domingo Allende; ordenaron el reintegro del doble del valor del papel sellado; y los devolvieron.

*Loaysa. — Vêlez. — Espinosa. — Corso. — Jiménes. — Solar. — Figueredo.*

Se publicó conforme a ley.

*Luis Delucchi.*

Causa N° 391. — Año 1896.

---