

Comentarios de Jurisprudencia

Se suele afirmar que frente a la inercia de las leyes, la jurisprudencia se alza como el derecho vivo, en movimiento, que a través de la interpretación y aplicación de las normas y principios jurídicos se convierte en una verdadera fuente del Derecho. Esta sección pretende ratificar dicha afirmación presentando en cada edición comentarios preparados por estudiantes de Derecho en base a recientes resoluciones judiciales y/o administrativas que resulten siendo de interés general. El riguroso cuidado observado tanto en la selección de las resoluciones a comentarse, cuanto en la elaboración de los comentarios, constituye garantía suficiente de la calidad del material que aquí se difunde. Como es evidente, las colaboraciones de los estudiantes de Derecho para esta sección son bienvenidas.

RETRACTO

- 1. Que interviniendo el Supremo Tribunal, en virtud de haberse declarado fundada la queja por denegatoria del recurso de nulidad, en razón de presuntas irregularidades procesales.*
- 2. Al declararse fundada la queja en consecuencia debe sustituirse en calidad de compradores del mencionado inmueble, en las mismas condiciones que figura en el contrato de compra-venta celebrada entre los codemandados, debiéndosele otorgar oportunamente la respectiva escritura de traslación de dominio.*

RESOLUCION SUPREMA

Exp. No. 31/84. – Procede de Lima.

Lima, cinco de marzo de mil novecientos ochenticuatro.

VISTOS; con el acompañado; por los fundamentos de la sentencia en primera instancia; y CONSIDERANDO además: que este Supremo Tribunal interviene en esta causa en virtud de haberse declarado fundada la queja por denegatoria del recurso de nulidad, en razón de presuntas irregularidades procesales, como se aprecia de la resolución que en copia obra a fojas doscientos cuarentinueve; que, en efecto, si bien es cierto que el término de sesenta días señalado en el artículo veintidós del Decreto Ley número veintiún mil novecientos treintiocho es, como lo ha considerado la de Vista, uno de caducidad y no de prescripción, también lo es que se ha invocado ésta en vía de excepción que ha sido tramitada y resuelta como tal en la apelada declarándose infundada, extremo éste que la de Vista acertadamente ha confirmado; que, de otra parte, si bien los vendedores demandados ofrecieron al demandante el bien en la suma de ochocientos cincuenta mil soles el nueve de febrero de mil novecientos setenta y nueve, según notarial de fojas sesentiocho y pagaderos al cincuenta por ciento como cuota inicial y el otro cincuenta por ciento hasta en cincuenta letras con el interés legal vigente, al rebatir, y con hipoteca legal para garantizarse el pago del saldo de precio, esto es, cancelándose totalmente éste en el término de cuatro años y dos meses, en oferta que el demandante no contestó, habiéndose vendido posteriormente dicho bien en la menor suma de setecientos mil soles que, si resultó pagada en su integridad a los vendedores, sólo lo fue en parte por los compradores igualmente demandados, desde que esa compra-venta fue hecha con intervención del Banco Continental que dio en mutuo a su empleado comprador, Juan Becerra Burgos, la suma de quinientos noventa y cinco mil soles al momento de suscribirse la escritura pública correspondiente, mutuo cuyo reembolso con sus intereses y gastos se efectuará en el plazo de quince años a partir del otorgamiento de dicho instrumento, cuyo testimonio corre a fojas ciento treintiocho y siguientes, como resulta de las cláusulas adicionales insertas en el mismo y, señaladamente, de la primera, tercera y punto "A" de la cuarta, habiendo resultado pues que no sólo el bien se vendió en menor precio, no ofertado previamente y con arreglo a ley al demandante, sino que también la cancelación total del precio por parte de los compradores ha devenido diferido al dilatado lapso de quince años, para abonar esa menor suma de sólo setecientos mil soles; que la circunstancia de abonar arriendos al expresado Juan Becerra Burgos por parte del demandante, mostrando su buena fe, es irrelevante y se encuentra al margen del derecho por cuya virtud se acciona; declararon: HABER NULIDAD en la recurrida de fojas doscientos treinticinco, su fecha seis de

mayo del año próximo pasado, en cuanto revocando la apelada de fojas doscientos diez, fechada el veinticuatro de noviembre de mil novecientos ochentidos, declara infundada la demanda de fojas diecisiete, reformándola en este extremo la declararon: FUNDADA y, en consecuencia, que don Víctor Vallvé Morales se sustituye a don Juan Becerra Burgos y a la esposa de éste, doña Rosa Sifuentes Machuca de Becerra, en su calidad de compradores del inmueble ubicado en la calle Machu Picchu número trescientos sesenticuatro de la Urbanización Villacampa, del Distrito del Rimac, en las mismas condiciones que figura en el contrato de compra-venta celebrado entre los codemandados, debiéndosele otorgar oportunamente la respectiva escritura de traslación de dominio: sin costas; en los seguidos por don Víctor Vallvé Morales con doña Asunción Delgado Quintín de Jiménez y otro, sobre retracto; y los devolvieron – BARROS CONTI. – GANOZA – FLORES – UGARTE DEL PINO – TARA-ZONA . Se publicó conforme a ley. – Bernardo del Aguila Paz, Secretario General de la Corte Suprema.

El recurso de nulidad constituye un extraordinario medio de defensa, razón por la que se limita su aplicación a la cuantía del derecho que se encuentra en litigio. El artículo 1125 prescribe que "no hay lugar al recurso de nulidad en las causas cuyo interés no pasa del monto de 60 sueldos mínimos vitales, señalados para la Industria y Comercio para la Provincia de Lima, vigente a la iniciación del Año Judicial en que se interpone.

Bajo tal concepto, ya en enero de 1981, fecha aproximada en que se interpone la demanda en cuestión, el equivalente a 60 salarios mínimos vitales para Lima equivalían a la suma de 1'643,000 soles oro, cantidad muy superior a la cuantía de lo que se estaba discutiendo, la misma que en cualquier caso no podría ser superior a 850,000 soles.

Desde este punto de vista, no resulta temerario afirmar que la Sala sobrepasó sus facultades, cuando por el hecho de conocer una queja por denegatoria de recurso de nulidad, resolvió sobre el fondo del asunto.

En cuanto a la Resolución de la Corte Suprema, es además criticable el criterio que se tiene para fundamentar su determinación. Es así que si bien es cierto se ofreció a los demandantes la venta del inmueble materia de esta acción de retracto en la suma de 850,000 soles oro, que debía pagar el 50 o/o como cuota inicial y el saldo en cincuenta letras mas el interés legal vigente a la fecha, al rebatir, resulta inoperante que dicha Resolución señale la existencia de una hipoteca legal, como si fuera una carga más, ya que dicha garantía, funcionaba en el Código Civil de 1936, en forma automática; es cierto también que en el plazo de 60 días no manifestó su voluntad de adquirir el inmueble. Ahora bien, el artículo 22 del Decreto Ley número 21938, señala que "si el inquilino no fuera advertido de la transferencia o en el caso que ésta se produjera en condiciones más favorables que las ofrecidas a él mismo, podrá ejercer el derecho de retracto dentro de un término de 60 días, computado a partir de la fecha en que tomó conocimiento de dicha transferencia.

No creemos que la aplicación de este mandato pueda favorecer a los demandantes. Al efecto, no es de aplicación el primer supuesto, ya que fue advertido oportunamente de la venta del inmueble y no hizo uso de su derecho preferencial.

En lo que respecta al segundo supuesto: condición más favorable. Consideramos que no es así, ya que en primer lugar no han sido simultáneos ambos ofrecimientos, tal que debemos suponer, que el segundo de ellos se produjo con posterioridad de 60 días o más del que se hizo a los demandantes. No es posible considerar ya que nadie lo aceptaría, que el hecho de ofertar en venta al inquilino, se está creando una absoluta y perenne carga a favor de él. La norma que nos referimos, Decreto Ley 21938, señala un único plazo. Este está constituido por los 60 días en los cuales el inquilino tiene la preferencia para comprar. De otra manera, la inseguridad en las transacciones de esta naturaleza, sería el denominador común.

Concordando el derecho del inquilino, con el derecho del comprador, se debe entender que si dentro de los 60 días en que el primero recibió el aviso de que el bien se encontraba en venta, resulta un ofrecimiento mejor, su derecho a sustituirse corre por un plazo de 60 días desde dicha oportunidad, y éste criterio debe ser aplicado en vista de mantener el equilibrio de intereses y derechos. Al efecto, en este caso, la injusticia en perjuicio del comprador es evidente, como evidente es el enriquecimiento indebido del demandante ya que si se compara el valor adquisitivo de 850,000 soles abonados el año 1979 con el dolar a 100 soles, con los 850,000 soles que recibe el año 1984 a 5,000 soles por dolar, el beneficio de una y el desmedro de otro es evidente y en cualquier caso ilegal.

La Sala, tratando de justificar su Resolución afirma cándidamente, que resulta un elemento comprobatorio del más ventajoso ofrecimiento hecho en favor del demandado, que éste a pesar de haber cancelado el inmueble al contado, lo hace en realidad en un plazo más largo que el ofrecido al demandante, pues si bien pagó en una sola armada, la suma resultante la recibió en mutuo de una entidad bancaria, a la que debe cancelar en 15 años. Este elemento no está, ni puede estar contemplado en el Decreto Ley 21938, pues este dispositivo como es lógico sólo se refiere a la relación y condiciones a que se deben sujetar únicamente el propietario, el inquilino interesado en comprar y el tercero adquirente.

Lorena del Aguila

Alumna del 8vo. ciclo de la Facultad de Derecho de la P.U.C.