

Recurso de apelación, acusación fiscal, facultades de los Tribunales Correccionales, retracto

Lino Roncalla Valdivia

1. RECURSO DE APELACION

ES IMPROCEDENTE EL RECURSO de apelación del auto que ordena la suspensión del acto que se ha dado lugar a la acción de amparo.

RESOLUCION SUPERIOR

Lima, nueve de setiembre de mil novecientos ochentisiete.

AUTOS Y VISTOS; con la instrumental presentada en esta instancia; y ATENDIENDO: que, como orienta la doctrina en el Derecho Procesal, por su naturaleza las normas de procedimiento son de orden público, a cuyos principios deben someterse las partes y el Juzgador; que, el artículo doscientos noventicinco en su tercer acápite, de la Constitución Política del Estado establece en forma expresa que la Acción de Amparo tiene el mismo trámite que la Acción de Hábeas Corpus en la que es aplicable, es decir, que la norma constitucional, con su carácter básico y orientador está señalando aspectos de trámite al que tienen que adecuarse las acciones de garantía; que, la Ley veintitrés mil quinientos seis reguladora o reglamentaria, como se denomina en toda estructura normativa, tiene necesaria y fatalmente que ceñirse al precepto constitucional; que, el artículo diecinueve de la referida ley de garantía determina que solo es apelable la resolución que pone fin a la instancia, la que es explicable dado el trámite especial y breve de estas acciones como se desprende del artículo

treintidós de la citada ley, en el que se concede tres días vencido el término para la contestación a fin de que se expida sentencia; que siendo así, en principio no tendría objeto que se apele de la resolución a que se contrae el artículo treintiuno de la Ley veintitrés mil quinientos seis, como en el presente, por cuando dicha suspensión se refiere solo mientras se expida la sentencia definitiva, que en el caso de autos también ya se encuentra en trámite de apelación, con el que se garantiza la instancia plural a que se contrae el inciso dieciocho del artículo doscientos treintitrés de la referida Constitución Política del Estado, por los fundamentos expuestos, y sin que tenga objeto hacer un análisis sobre otros aspectos: **DECLARARON NULO** el concesorio de apelación que en copia certificada obra a fojas trece, su fecha siete de agosto del presente año; e **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación que en copia certificada obra a fojas doce; y las devolvieron.—**REYES RIOS.**—**VASQUEZ CORTEZ.**—**FERNANDEZ PEREZ.**—Carlos Bereche Moreno, Secretario.
Exp. No. 1828-87, 2a. Sala de la Corte Superior.

COMENTARIO

La sentencia es dictada por el Juez; y éste —como cualquier otro hombre— es falible; por lo que, es admisible que pueda incurrir en errores de procedimiento o de juzgamiento, normales en todo proceso.

El legislador —previendo la posibilidad de que pueda darse una sentencia injusta o viciada de nulidad— ha establecido los recursos, esto es, los medios por los cuales los litigantes que se consideran agraviados por una resolución, puedan pedir la revisión o nulidad según el caso, total o parcial de la misma, recurriendo para tal efecto al superior en grado.

El derecho de impugnar las resoluciones judiciales no sólo alcanza a las sentencias, sino también a los autos y providencias (Arts. 1057, 1127, 1078 y 1085 del C. de P.C.)

Nuestro sistema procesal —para garantizar la seguridad jurídica que se logra a través de la revisión de las resoluciones— ha adoptado la doble o múltiple instancia.

Primera instancia, a cargo de un Juez (unipersonal). La sentencia de éste puede ser revisada, en vía de apelación, en segunda instancia, por una Sala integrada por tres vocales.

Lo expuesto en los acápites que anteceden se sustenta en las indicadas normas procesales y en el inciso 18 del Art. 233 de la Constitución del Estado, que prescribe como una de las garantías de la administración de justicia "la instancia plural".

El hecho de que la ley de Hábeas Corpus y Amparo no hubiera previsto el recurso de apelación del auto que admite o deniega el pedido de suspensión del acto cuestionado en la acción de amparo, no impide al Juez conceder dicho recurso, aplicando supletoriamente las normas contenidas en el Código citado. Es principio de general asentimiento, en el orden jurídico, que cuando no existe concretamente determinada norma especial aplicable a los respectivos casos, han de serlo las de carácter general que constituyen el ordenamiento común.

Pensar otra cosa sería pensar que los jueces —tomándose atribuciones que no les corresponden y restringiendo el derecho de defensa— establecen reglas de Derecho distintas a las acogidas por nuestra legislación procesal, como ha ocurrido en el caso de la ejecutoria que motiva este comentario.

2. ACUSACION FISCAL

Es nula la sentencia que condena por delito de lesiones graves cuando el Fiscal en su acusación escrita califica el delito como homicidio.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, veinticinco de octubre de mil novecientos ochenticinco.

VISTOS; y CONSIDERANDO: que aparece de autos que se ha denunciado e instruido por delito de homicidio e inclusive el Fiscal Superior ha formulado acusación por dicho delito, sin embargo el Tribunal Correccional lo condena por el delito de lesiones graves, que no ha sido objeto de investigación judicial, situación que origina la nulidad de la sentencia, en atención a lo preceptuado en el artículo doscientos noventa-ocho —inciso tercero— del Código de Procedimientos Penales; en todo caso si de la investigación aparecía que se ha cometido delito diferente al de la instrucción ha debido ampliarse ésta por tal hecho punible: declararon NULA la sentencia recurrida de fojas ciento cuatro, su fecha veintitrés de abril de mil novecientos ochenticinco; MANDARON que el Tribunal Correccional proceda con arreglo a ley, en la instrucción seguida contra Antonio Tirado Cotrina por delito de homicidio en agravio de Alberto

Ruiz Paredes; y los devolvieron.— RODRIGUEZ MONTOYA.— ANCHOREÑA MORE.— PORTUGAL RONDON.— LECETA.—VELASCO.— Se publicó conforme a ley.— Bernardo del Aguila Paz, Secretario General de la Corte Suprema.

Cuad. No. 567-85. Procede de Cajamarca.

COMENTARIO

Tiene declarado la Corte Suprema con reiteración —Ejecutorias publicadas en los A.J. 1923, pág. 80; 1937, pág. 389 y 1963, pág. 167, entre otras— que los Tribunales Correccionales no están cohibidos, para expedir sus fallos, por la calificación formulada en la acusación fiscal respecto del hecho delictuoso que se juzga.

De acuerdo con las ejecutorias que se citan, la facultad de los Tribunales en lo penal para fijar en la sentencia la calificación del hecho delictuoso e infligir la pena que corresponda es plena y no se subordina a los términos de la acusación fiscal. No es nula, por tanto, la sentencia que —como en el caso de este comentario— efectúa una calificación diferente a la formulada en la acusación Fiscal; y, por consiguiente, impone la pena correspondiente a esa diversa calificación jurídica, siempre que se refiera a los mismos hechos que han sido materia del proceso.

La correspondencia entre acusación y sentencia a que se infiere el inc. 3º del Ar. 298 del C. de P.P. debe entenderse en función del hecho delictuoso, pudiendo éste —como se expresa en el acápite que antecede— merecer calificaciones distintas para el Fiscal y para el Tribunal, sin que tal diferente apreciación pueda provocar la nulidad del fallo.

3. FACULTADES DE LOS TRIBUNALES CORRECCIONALES

En los procesos sumarios el Tribunal Correccional está legalmente investido de la calidad de Tribunal de última instancia, por lo que puede y debe anular todo género de resoluciones, incluso las suyas propias, cuando con ello se restablece el imperio de la ley y se enmienda los errores de Derecho.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, quince de Diciembre de mil novecientos ochentiuo.—

Vistos; y CONSIDERANDO: que al sentarse la denuncia y dictarse el apertorio de instrucción por el delito de usurpación en Junio de mil novecientos ochenta estaba en vigor el Decreto Ley número diecisiete mil ciento diez, en cuyo artículo décimo dispuso la improcedencia del recurso de nulidad contra las resoluciones del Tribunal Correccional pronunciadas en los procesos contemplados en dicho Decreto-Ley; que el artículo ochentitres del Decreto-Legislativo número ciencuentidos señala en su inciso sétimo que el Señor Fiscal Supremo en lo Penal emitirá dictamen previo a la sentencia en los procesos de usurpación de inmuebles públicos o privados como el que es materia de la presente resolución; que el inciso quinto f) del artículo segundo del Decreto-Legislativo número ciento veinticuatro, promulgado con posterioridad al mencionado en el considerando anterior, sujeta al procedimiento sumario los delitos contra el patrimonio en la forma de usurpación tipificados en los artículos doscientos cincuentisiete y doscientos cincuentiocho del Código Penal como lo está el que se ventila en este proceso, estableciendo en su primera Disposición Transitoria que se adecuara a sus disposiciones en el estado en que se encuentre y, por tanto, el recurso de nulidad es improcedente por lo dispuesto en su artículo noveno; que, en consecuencia, no procediendo recurso de nulidad en cualquier procedimiento sumario, el Tribunal Correccional queda constituido en Tribunal de última instancia, contra cuyas resoluciones no cabría sino únicamente interponerse recurso de casación si estuviera debidamente legislado y no de nulidad, ni menos de queja por su denegatoria que por razón formal se encontraría ciertamente ajustada a ley; que la incompatibilidad entre lo dispuesto en el inciso setimo del artículo ochentitres del Decreto-Legislativo número ciencuentidos y lo estatuido en el inciso quinto f) del artículo segundo del Decreto-Legislativo número ciento veinticuatro es solo aparente, pues al establecer este último en su artículo noveno la improcedencia del recurso de nulidad en los procesos por delitos de usurpación, sienta la imposibilidad de emitirse dictamen previo a una sentencia impronunciable; que si bien el Tribunal Supremo está investido de facultades de casación con arreglo a lo dispuesto en el artículo doscientos cuarentiuno de la Constitución, aun no se ha dado la ley que las regule o reglamente y, por tanto, el Tribunal Supremo viene haciendo uso de esas facultades constitucionales con arreglo a decisiones que ha venido tomando siempre en base a recursos de nulidad bien concedidos por haber sido planteados en forma legalmente procedente; que, de consiguiente, mientras no se expida dicha ley reglamentaria que norme los casos de interposición, admisibilidad, sustanciación y procedencia de los recursos de casación, desde que la disposición constitucional sólo es de carácter declarativo, no existe aún base o fundamento legal alguno para interponer o conceder dicho recur-

so, por lo que el Tribunal Supremo ejerce esas facultades de las que está constitucionalmente investido en la forma que lo viene haciendo y que se tiene expuesta precedentemente; que, desde el punto de vista doctrinario, la casación es la facultad otorgada sólo al más alto Tribunal de Justicia para casar o anular la sentencia o el procedimiento, en duplicidad de objetivo tendente a restablecer los errores "in iudicando", por infracción de ley e "in procedendo", por quebrantamiento de forma, facultad que sólo se ejerce para tender a la exactitud y unidad de la interpretación jurisprudencial, la seguridad de los derechos y la igualdad de la ley para todas las personas, debiendo para ello mediar recurso de una de las partes interesadas en el proceso y, en su defecto del Ministerio Público en interés de la ley, pero jamás por impulso oficial como el planteado, en el presente caso, por el Tribunal Correccional; que no siendo procedente la invocación de oficio de las facultades de casación efectuada por el Tribunal Correccional al disponer la elevación del proceso a este Supremo Tribunal, la circunstancia que en el proceso existan irregularidades notorias que si cabe precisar, tales irregularidades deben ser corregidas por el propio Tribunal Correccional que legalmente está investido de la calidad de Tribunal de última instancia, debiendo corregir esos errores procesales en que el propio Tribunal Correccional ha incurrido, para lo cual deberá tener en cuenta lo siguiente; primero, que expedida a fojas ciento treintiocho Sentencia absolutoria en primera instancia, se concedió apelación a quien no estaba constituido en parte civil con arreglo a ley y tenía sólo la calidad de agraviado, pues vino a constituirse en parte civil recién ante el Tribunal Correccional a fojas ciento cuarenticinco cuando ya había operado preclusión en esa primera instancia y, además, la providencia de la constitución en parte civil de fojas ciento cuarenticinco vuelta no fue oportunamente notificada por el Tribunal Correccional como se aprecia en dicho folio; segundo: que en el proceso sumario el Instructor es Juez de Fallo, tocando al Tribunal Correccional únicamente revisarlo, por haber sido recurrido en vía de absolución de grado, esto es: que si aquél hubiera sido condenatorio, confirmándolo en todo o en parte, según fuere el caso y salvo que hubiere alguna causal para anularlo; y habiendo sido absolutorio, confirmarlo o anularlo, a fin de que se expida nuevo pronunciamiento por otro Juez de Fallo, pero, jamás revocarlo para imponer pena, porque el Tribunal Correccional actúa como tribunal de última instancia y, en consecuencia, debe obrar como lo hace el Tribunal Supremo en los procesos ordinarios en que jamás impone condena cuando le viene en grado una sentencia absolutoria, mandando realizarse nuevo juicio oral por otro Tribunal Correccional; tercero: que, en consecuencia, ni la vista Fiscal de fojas ciento cuarentiséis que opina por la revocación del fallo absolutorio e imposición de condena, ni la Sentencia

del Tribunal Correccional que de acuerdo a esa opinión así procede a fojas ciento cuarentiocho, se encuentran arregladas a ley, especialmente la última desde que la citada Vista Fiscal sólo cumple con la emisión de su parecer; y cuarto: que las normas procesales son de orden público, como las contenidas en el Código de Procedimientos Penales respecto de la constitución en parte civil, por lo que deben observarse con rigurosidad; que el funcionario que emite la Vista de fojas ciento sesenta se encuentra en el deber de velar por el fiel y exacto cumplimiento de la ley procesal, lo cual no se infiere de la lectura de dicha Vista; que el auto de fojas ciento setenticinco que invoca la Constitución para elevar a este Supremo Tribunal el proceso no se sustenta en dispositivo procesal alguno, por lo que deviene improcedente en consideración a las razones expuestas en esta resolución que causa Ejecutoria; que, en consecuencia, estando el Tribunal Correccional facultado en los casos de procesos sumarios para actuar como tribunal de última instancia, puede y debe anular todo género de resoluciones, incluso las suyas propias, cuando con ello se restablece el imperio de la Ley y se enmiendan los errores de Derecho; que no existe, en el presente caso, grado de absolver, ni es posible resolver en casación desde que este recurso no procede ser planteado de oficio como lo ha hecho el Tribunal Correccional; declararon INSUBSISTENTE el auto de fojas ciento setenticinco que, por mayoría, manda elevar el proceso a la Corte Suprema; dispusieron: que el Tribunal Correccional proceda con arreglo a las facultades que la ley le acuerda como tribunal de última instancia en el conocimiento de los procesos sumarios, teniendo presente lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución en la instrucción seguida contra Isidora Núñez viuda de Chuquillanqui y José Chuquillanqui Núñez por el delito de usurpación en agravio de Moisés Medina Palomino; y los devolvieron.— BARROS CONTI.— GANOZA Y GANOZA.— FLORES ALARCON.— BRAMONT ARIAS.— UGARTE DEL PINO.—Se publicó conforme a ley. Gustavo Bocacorro, Secretario General de la Corte Suprema.
Consulta No. 716-81. Procede de Junín.

COMENTARIO

I. ANTECEDENTES

Del estudio del expediente que se tiene a la vista pueden reconstruirse los siguientes antecedentes:

1) Que por auto de fecha 18 de junio de 1980 se abrió instrucción contra Isidora Núñez viuda de Chuquillanqui y José Chuquillanqui Núñez por delito de usurpación, en agravio de Moisés Medina Palomino.

2) Seguida la instrucción por sus debidos trámites y vencido el plazo de ley, el Fiscal Provincial formuló la correspondiente acusación.

3) Por sentencia expedida por el Juez de Instrucción se absolvió a los acusados del referido delito de usurpación en agravio de Moisés Medina Palomino.

4) Contra dicha sentencia se concedió recurso de apelación a quien no estaba constituido en parte civil con arreglo a ley y tenía sólo la calidad de agraviado.

5) El Tribunal Correccional al absolver el grado revocó la sentencia apelada y condenó a los acusados por el mencionado delito de usurpación.

6) El mismo Tribunal, por impulso oficial, dispuso, indebidamente, la elevación de los autos a la Corte Suprema.

II. RESOLUCION SUPREMA

La Corte Suprema, en la ejecutoria transcrita, llegó a las siguientes conclusiones:

1) Que en el proceso existen notorias irregularidades.

2) Que el Tribunal Correccional se encuentra facultado en los casos de procesos sumarios para actuar como Tribunal de última instancia; y, en consecuencia, puede y debe anular todo género de resoluciones, incluso las suyas propias, cuando con ello se restablece el imperio de la ley y se enmiendan los errores de Derecho.

En atención a tales conclusiones ha declarado la INSUBSISTENCIA del auto que, por mayoría, manda elevar el proceso a la Corte Suprema, y dispone que el Tribunal Correccional proceda con arreglo a las facultades que la ley le acuerda como Tribunal de última instancia en el conocimiento de los procesos sumarios.

Enmendando el indicado error —elevación de oficio de los autos a la Corte Suprema— con estricta sujeción a la ley, el Supremo Tribunal en su resolución, señala las siguientes normas que deben observar los Tribunales Correccionales al resolver el recurso de apelación que se concede contra la sentencia expedida en los procesos que se siguen por los trámites establecidos en el Decreto Legislativo No. 124.

“En el proceso sumario el Instructor es Juez de Fallo, tocando al Tribunal Correccional únicamente revisarlo por haber sido recurrido en vía de absolución de grado, esto es: que si aquél hubiera sido condenatorio, confirmándolo en todo o en parte, según fuera el caso y salvo que hubiera alguna causal para anularlo; y, habiendo sido absolutorio, confirmarlo o anularlo, a fin de que se expida nuevo pronunciamiento por otro Juez de fallo; pero, jamás revocarlo para imponer pena, porque el Tribunal Correccional actúa como Tribunal de última instancia y, en consecuencia, debe obrar como lo hace el Tribunal Supremo en los procesos ordinarios en que jamás impone condena cuando le viene en grado una sentencia absolutoria, mandando realizarse nuevo juicio oral por otro Tribunal Correccional”.

El carácter general de las normas prescritas en la ejecutoria, objeto de este comentario, así como las irregularidades que, con alarmante frecuencia, se cometen en la tramitación del proceso penal sumario —proceso en el que se da limitada intervención al inculpado— resultaban suficientes motivos para que la Sala Penal diera cuenta al pleno de la Corte Suprema de las graves infracciones de la ley, advertidas en la causa materia de la vista, a efecto de que ésta acuerde circular dicha ejecutoria a todas las Cortes Superiores de la República con la finalidad de que, en lo sucesivo, cumplan las mencionadas normas y eviten irregularidades semejantes a las señaladas.

4. *RETRACTO*

Procede el retracto demandado por la inquilina, en los casos en que la propietaria agrupa dos o más inmuebles y realiza la venta conjunta de los mismos por un precio global —incluyendo en esta forma de enajenación la casa-habitación alquilada.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, diecisiete de julio de mil novecientos ochentisiete.

Vista la causa en discordia; y **CONSIDERANDO**: que la situación de hecho, en el presente caso, radica en la oferta que la propietaria, demandada, formuló el cuatro de noviembre de mil novecientos ochentidós y la aceptación que la inquilina, demandante, manifestó el día veintiséis del mismo mes y año conforme consta de las cartas notariales que en copia obran a fojas noventa y nueve y cien, y conforme al asentimiento de las partes a través del juicio, agregándose a lo establecido, la condición de

inquilina que la demandante tiene sin duda alguna; que, el agregado que contiene la carta de aceptación referida —fojas cien— acerca de la documentación o titulación del inmueble a revisarse, no altera en modo alguno la manifestación de voluntad expresada por escrito, por lo que, estando a la ley y a la doctrina y jurisprudencia imperante, se habría producido un contrato de compra-venta al existir acuerdo entre las partes respecto de la cosa objeto de la venta y del precio fijado, elementos ambos esenciales del contrato de esa naturaleza; que, la Ley del inquilinato número veintiún mil novecientos treintiocho, por otro lado, favorece la adquisición por el inquilino del inmueble —casa habitación— materia de la relación contractual y a esa finalidad tienden las normas relativas a la primera opción de compra y al derecho de retracto instituido en el artículo veintidós; que, dentro de ambas consideraciones, la demanda de retracto interpuesta por la inquilina, resulta fundada pues su derecho a adquirir el inmueble que ocupa, en el caso de autos está vigente desde que la oferta por escrito, la aceptación igualmente por escrito, la petición de examinar la documentación, el ofrecimiento de la propietaria de mostrarla en la Oficina de su abogado, por sí solos debieron impedir a la propietaria demandada ofrecer y vender el inmueble a persona extraña; que debe tenerse en cuenta, que no existe prueba en el expediente acerca de que la propietaria hubiera en efecto mostrado la titulación del inmueble, ni hubiera referido en qué consistía y en qué oficina se pudiera revisar, de modo que su omisión en proporcionar esa información, no puede cohonestar su acto de vender a tercera persona; que, por último, no es obstáculo alguno el que no se hubiera podido precisar el precio que corresponde a la parte del bien vendido y que ocupa la demandante, dentro del contrato celebrado con la otra demandada, pues este elemento, que deja de ser esencial para el retracto, puede señalarse en ejecución de sentencia mediante una operación pericial, a partir de cuya fijación se generará la obligación de la demandante de oblar el precio en la forma de ley; que debe mencionarse no solamente la intervención de don Gregorio Bazán, en los escritos de fojas ochentisiete y noventitrés, mediante los cuales sostiene ser propietario del bien, sino también lo que aparece del asiento número cinco del Certificado literal del dominio que corre a fojas ciento setentiuono, en el que aparece que el inmueble ha sido transferido a los esposos Alberto Solís Rossi y Cristina Severino Carranza en fecha nueve de octubre de mil novecientos ochenticinco, aspecto que deberá tenerse en cuenta, pero que no altera en lo mínimo la formalización del retracto al haberse dado las condiciones que la Ley establece, como son la calidad de inquilino de la retrayente, la venta efectuada en desmedro de su derecho y el ofrecimiento de pago del precio en el momento de ser conocido; declararon: **HABER NULIDAD** en la sentencia de vista de fojas doscientos tres, su fecha cuatro

de agosto de mil novecientos ochentiséis, que confirmando la sentencia de Primera Instancia de fojas ciento ochentidós, su fecha seis de mayo de mil novecientos ochentiséis, declara infundada la demanda de retracto; reformando la segunda y revocando la primera; declararon FUNDADA la demanda y, en consecuencia, que la demandante queda sustituida como compradora en el contrato celebrado por los demandados conforme a la minuta que corre a fojas ochentitrés en sus mismas condiciones, debiendo fijarse el precio de la parte materia del juicio en ejecución de sentencia y previo dictamen de peritos; sin costas; condenaron en las del recurso a la parte que lo interpuso; en los seguidos por doña Melchora Rojas Santillán con doña Yolanda Denegri Velezmoro y otra sobre retracto; y los devolvieron.— CASTAÑEDA.- VASQUEZ.- URQUIZO.- MONTOYA.- Se publicó conforme a ley.- Bernardo del Aguila Paz, Secretario General de la Corte Suprema.

Vistos; por sus propios fundamentos; NUESTRO VOTO es porque se declare NO HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fojas doscientos tres, su fecha cuatro de agosto de mil novecientos ochentiséis, que confirmando la apelada de fojas ciento ochentidós, fechada el seis de mayo de mil novecientos ochentiséis; declara INFUNDADA la demanda de fs. dos, ampliada a fojas siete y variada a fojas diecisiete; en los seguidos por doña Melchora Rojas Santillán con doña Yolanda Denegri Velezmoro y otra sobre retracto.— ESPINOSA.- VALLADARES.- Bernardo del Aguila Paz, Secretario General de la Corte Suprema.
Cuaderno No. 2308—86

COMENTARIO

Los antecedentes de indispensable conocimiento para el análisis de la ejecutoria objeto de este comentario, son los siguientes hechos: que la demandante tiene la calidad de inquilina del inmueble materia del retracto; que ofrecido dicho inmueble en venta por la locadora a la inquilina el 4 de noviembre de 1982, la aceptación por ésta de la opción de compra se produjo el día 26 del mismo mes y año; que la locadora, en fecha posterior a la aceptación de la mencionada opción de compra, procedió a la venta conjunta de dos inmuebles de su propiedad a tercera persona, fijando un solo precio para ambos —comprendiendo en esa venta la casa-habitación ocupada por la inquilina—, razón por la cual, la actora, al interponer la demanda de retracto, no ha cumplido con efectuar la consignación prescrita en el inc. 1º del Art. 977 del C. de P.C.

Perfeccionado el contrato de compraventa del inmueble locado por

la concurrencia de las declaraciones de voluntad concordantes de la oferente y la destinataria, aquélla no podía ofrecer y vender el referido inmueble a persona extraña.

La Segunda Sala Civil de la Corte Suprema —estudiando con notable precisión la cuestión jurídica sometida a su conocimiento— en la parte considerativa de la ejecutoria, que comentamos, ha establecido: 1o. Que el derecho de retracto ha de considerarse aplicable no solamente en los casos en que se venda un solo inmueble destinado a vivienda, sino también en aquellos otros en que la propietaria proceda a la agrupación de dos o más inmuebles y realice la venta conjunta de los mismos en un precio global —incluyendo en la venta la casa-habitación alquilada. 2o. Que en esa modalidad de ventas —ventas de varios inmuebles en bloque por un precio global— la determinación del precio de la casa-habitación alquilada deja de ser esencial para ejercitar la acción de retracto, desde que tal determinación debe realizarse en ejecución de sentencia mediante una operación pericial, a efecto de que la retrayente pueda oblar el valor del bien que retrae en la forma señalada en el precitado dispositivo legal (inc. 1o. del Art. 977 del C. de P. C.).

En consecuencia, en mérito a las precedentes consideraciones y teniendo en cuenta, además, la finalidad protectora de la Ley de Alquileres —Decreto Ley 21938—, tendente a facilitar a los inquilinos el acceso a la propiedad, la conclusión a que llega el juzgador de última instancia, amparando la demanda de retracto, se halla ajustada a Derecho.