

LA ACCION DE AVISO DE DESPEDIDA INICIADA POR LA CAUSAL DE CASA UNICA, SUSTENTANDO EL DERECHO DE PROPIEDAD EN UNA MINUTA DE COMPRA VENTA

Angel Augusto Vivanco Ortiz*

SUMARIO: 1.- Introducción. 2.- Alcances de la acción. 3.- Eficacia de la minuta de compra-venta como "documento indubitable". 4.- Conclusiones y Recomendaciones.

1. INTRODUCCION

El D.L. 21938 establece que el propietario del inmueble arrendado puede demandar la desocupación del bien mediante la acción de Aviso de Despedida, entre otras causales por la de casa única. A partir de esta facultad, el arrendador propietario debe acreditar su derecho con pruebas instrumentales por tratarse de un procedimiento eminentemente formal. Así lo establece el reglamento del D.L. 21938, D.S. 052-77-VC, el cual señala en su Art. 24 que la propiedad única se comprobará "con el certificado de propiedad única expedida por los Registros públicos o con cualquier otro documento indubitable".

* Profesor Contratado

Indudablemente que surgirán dudas cuando se quiera demostrar el derecho con un "documento indubitable", teniendo en cuenta la generalidad del término empleado, porque abarcaría toda una variedad de instrumentos públicos y privados, que dejan al juzgador para su correspondiente calificación y valoración. Dentro de esta gama de instrumentos, podemos rescatar a la Minuta de compra-venta, documento que en la práctica ha venido siendo cuestionado en cuanto a su validez probatoria para sustentar la casa única.

2. ALCANCES DE LA ACCION.

Aspectos Generales.

La acción de Aviso de Despedida por casa única, en los inmuebles que de acuerdo al Dec. Leg. 709 se encuentren comprendidos dentro del D.L. 21938, importa demandar la desocupación del inmueble arrendado, ante la imperiosa necesidad y ánimo que tiene el propietario para ocuparlo, ejercitando de esta forma el derecho de usar y disfrutar del bien, al amparo de lo establecido por el Art. 923 del C.C.

Para amparar su derecho, el propietario debe probar la necesidad de vivienda y el ánimo de habitar el inmueble. Estos requisitos indispensables se encuentran contenidos en la ley 21938.

Instrumentos que acreditan la casa única.

El Art. 24 del Reglamento, concede el carácter de prueba plena y privilegiada al Certificado positivo que consigne la propiedad para acreditar la casa única. Sin embargo, si tomamos en cuenta la inscripción facultativa que rige en nuestro país, con relación a la propiedad inmueble urbana, no se excluye la posibilidad de que el demandante sea propietario de otros tantos inmuebles en virtud a documentos no inscritos, por cuya razón al demandado le resultaría sumamente difícil probar que el actor cuenta con más de una propiedad, si contradijo la demanda en ese sentido. Por lo tanto, el argumento de la casa única siempre será discutible en estas acciones, a pesar de que la norma exige como instrumentos suficientes al Certificado positivo y al "documento indubitable".

A decir del Dr. Guillermo Figallo, al exigir el Reglamento el "documento indubitable", ha querido referirse a la Declaración Jurada de Autoavaluo (carpeta-resumen)¹, al cual se le da el carácter de prueba confesional. De esta manera, el indicado autor estaría excluyendo a otros documentos, como el caso de la minuta, lo que nos parece demasiado restrictivo, habida cuenta que la propiedad inmueble

¹ FIGALLO A., Guillermo: Ley de Alquileres; Lima, Ed. Atlántida, 1978.

en el Perú ha ingresado a la informalidad. Su apreciación es correcta para acreditar el derecho de propiedad, más no así para demostrar que esa propiedad es la única que tiene.

La generalidad de la norma, no permite pues precisar al o a los "documentos indubitables", correspondiendo al juzgador calificar o valorar la indubitabilidad del instrumento que presente el demandante.

La Minuta de compra-venta, como "documento indubitable"

Como documento privado, preparatorio de otro que será público, es lógico que la minuta exprese la manifestación de las partes, por lo tanto hace constar la transferencia del inmueble, de acuerdo al acto jurídico que se trate. Con este instrumento el propietario acredita la propiedad del inmueble, pero no siempre la propiedad única, porque puede tener otras más en mérito a tantas minutas o documentos privados.

Por su mismo carácter de ser un documento privado, tiene sus limitaciones. En todo caso, constituiría una prueba para demostrar la propiedad del inmueble en la acción de Aviso de Despedida, si concuerda con la relación jurídica contractual existente en el arrendamiento, vale decir si el inquilino lo reconoce como propietario. Sería más rebatible si se tratara de un nuevo propietario, y que el anterior no haya noticiado de la venta al arrendatario.

Finalmente, debe tomarse en cuenta que la Minuta contiene actos jurídicos con relación a determinados inmuebles que son objeto de contrato, por lo que no alcanza a los no comprendidos en el documento. Por ello de ninguna manera la Minuta puede probar la casa única, sino la propiedad del bien. En tal sentido, los alcances del reglamento del D.L. 21938 de primera intención no podrían comprenderla como "documento indubitable".

Jurisprudencia.

Con referencia a la Minuta, cuando el demandante ha hecho valer su derecho con este tipo de documento, la Jurisprudencia ha sido contradictoria. En unos casos la ha admitido como tal para probar la casa única, en otras la ha rechazado por considerarla insuficiente. Así, el Dr. Fernando Guzmán Ferrer cita a dos sumillas de ellas que dicen:

"La comprobación de la causal de casa única a la fecha de interposición de la demanda se hace con el certificado expedido por los Registros públicos o con cualquier otro documento indubitable y con el certificado domiciliario correspondiente. La minuta de una Escritura Pública de compra-venta es

insuficiente para acreditar la causal mencionada. Rev. J.P. 1981, pág. 375".²

"La Minuta de la Escritura de compra-venta no prueba la propiedad frente a terceros. El Peruano 22.7".³

En la Justicia de paz hemos encontrado dos sentencias confirmadas en Primera instancia, que declararon fundadas las demandas que se basaron en minutas de compra-venta para demostrar la casa única.

La primera de ellas, se ventiló ante el Juzgado de paz letrado de Breña, Jesús María y Pueblo Libre tercer, Exp. 144-88, Sec. David Serrano, iniciado por Julio Urquiza C. contra Hugo Ladrón de Guevara. La Sentencia de vista fue dictada por el Décimo Juzgado Civil de Lima, Sec. Puente. La Sentencia del juzgado de paz manifiesta en sus considerandos que debe desestimarse la Excepción de falta de personería sustentada en la no inscripción de la Minuta, porque dicho documento es un título de propiedad que no fue tachado ni impugnado; asimismo, agrega que la inscripción es facultativa; y, finalmente, valora testimoniales actuadas que corroboran hechos invocados por la actora. La Resolución confirmatoria no hace más que agregar que el Certificado negativo de propiedad hace presumir la casa única de la actora.

El segundo caso corresponde al Cuarto Juzgado de paz letrado de Breña, Jesús María y Pueblo Libre, Exp. 1209-89, Sec. Alejandro Curo, iniciado por Jorge Gino Bravo Grillo y otra en contra de Víctor Silva Ramírez. La Sentencia confirmatoria fue dictada por el Sexto Juzgado Civil de Lima, Exp. Nro. 29-89, Sec. Alberto Amaya. El Juzgado de paz consideró entre otros puntos, que la Acción de aviso de despedida es de naturaleza formal y carácter social; que la Minuta de compra-venta, el certificado negativo de propiedad y el recibo de pago de alcabala acreditan la propiedad; los mismos que no fueron tachados ni desvirtuados -el comparendo se verificó en rebeldía del demandado- y, que en defecto del Certificado positivo, la minuta como documento indubitable corroborado con el comprobante de pago de impuesto a las transferencias, probaría la casa única, teniendo en cuenta que la inscripción registral es facultativa. La resolución del Juzgado de primera instancia, además de confirmar la del Juzgado de paz, añade que el Certificado negativo hace presumir la casa única, asimismo que las pruebas presentadas por el Actor no fueron desvirtuadas.

² GUZMAN FERRER, Fernando; Código de Procedimientos Civiles; Lima, Ed. Científica S.R.L., 1984, T.II, pág. 888.

³ Ibidem, pág. 987.

Es necesario aclarar que en ambos procesos los demandados no argumentaron que el actor era propietario de otros inmuebles en la ciudad de Lima, sino que cuestionaron a la Minuta como prueba plena para demostrar la casa única, es decir han cuestionado la falta de formalidad en el documento.

De ambas sentencias debemos rescatar los siguientes aspectos comunes: Considerar a la Minuta de compra-venta como documento indubitable; que la inscripción es facultativa; que dicho instrumento y otros corroborantes, no fueron desvirtuados ni tachados; y, que el Certificado negativo de propiedad hace presumir la propiedad única.

3. EFICACIA DE LA MINUTA DE COMPRA-VENTA COMO "DOCUMENTO INDUBITABLE"

A nuestro modo de ver, la Minuta de una escritura de compra-venta no podría por sí sola ser prueba suficiente para comprobar la casa única, porque para considerarla como "documento indubitable" debe ser corroborado con otras pruebas. Así, es innegable que será necesario e indispensable presentar el Certificado negativo de propiedad extendido por la Oficina Registral; el autoavalúo con los recibos pertinentes; y, el contrato de arrendamiento celebrado por el propietario con el arrendatario, si fuere el caso.

Dentro del proceso es innegable que la Minuta podrá ser impugnada. En tal caso, para conseguir su validez probatoria puede complementarse con otras pruebas, como testimoniales, o la propia confesión del demandado, donde afirme que efectivamente el inmueble es la única propiedad del actor.

Debemos entender que las sentencias confirmatorias de primera instancia, a las que hicimos referencia, argumentaron la presunción de la única propiedad en razón a que las minutas no fueron contradichas en los respectivos procesos y de acuerdo al Certificado negativo de propiedad presentado. Creemos que tal presunción es en todo caso *juris tantum*, lo que permite al arrendatario contradecir y hacer valer sus derechos, teniendo en cuenta que sobre él recae la carga de la prueba.

Sería pues ilógico no admitir a la Minuta como prueba para acreditar la casa única y con la calidad de "documento indubitable", cuando es complementada con otras pruebas, como las que mencionamos líneas arriba, porque el juzgador debe tomar en cuenta el factor social y la necesidad de habitar en este caso, de parte del arrendador propietario, en su derecho sobre el inmueble que es suyo.

Claro está que por las dificultades que tiene el inquilino para demostrar la titularidad del arrendador sobre otras propiedades, debe perfeccionarse más la legislación en este aspecto, estableciendo mayores requisitos en el reglamento, como

podría ser el de complementar con una Declaración jurada de parte del propietario manifestando que es su única propiedad, o posibilitar el acceso a los autoavaluos de cada distrito a requerimiento del Juzgado, donde certifiquen las Declaraciones que tenga en su haber el demandante, entre otras. De esta forma se impediría la burla de propietarios que subrepticamente concentran propiedades no registradas, tanto más si se tiene en cuenta el grado de informalidad en la propiedad inmueble que caracteriza al país.

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

1.- El "documento indubitable" a que hace referencia el Art. 24 del Reglamento del D.L. 21938, por su generalidad puede comprender a diferentes instrumentos, los que serán valorados por el juzgador.

2.- La Minuta de compra-venta, para tener la condición de "documento indubitable" que acredite la propiedad única en una acción de Aviso de Despedida por casa única, deberá estar complementada con otras pruebas que el caso exige.

3.- El Certificado negativo de propiedad expedido por Registros públicos, será documento indispensable para corroborar a la minuta, a fin de demostrar la casa única.

4.- La inscripción registral facultativa que rige la propiedad inmueble en el Perú, hace difícil establecer con certeza que la propiedad cuya desocupación se demanda en vía de Aviso de Despedida es la única propiedad del autor.

5.- Para un fallo justo en los procesos de Aviso de Despedida por casa única de inmuebles regidos por el D. L. 21938, es conveniente modificar la legislación sobre los requisitos que deba cumplir el actor, haciendo posible la presentación de cualquier documento privado traslativo de dominio y una declaración jurada manifestando que la casa que se demanda desocupar es su única propiedad; sin perjuicio del Certificado negativo de propiedad expedido por los Registros Públicos.