

**Es nulo IPSO JURE la venta de bienes de menores, celebrada en su nombre por quien no los representa y sin la observancia de las formalidades legales.**

*Recurso de nulidad interpuesto por doña Emilia Bacigalupo Vda. de Crovetto y Teresa Bindels, en la causa que sigue con doña Teresa H. Bindels, sobre exclusión de bienes. — Procede de Lima.*

### DICTAMEN FISCAL

Señor:

En uno de los expedientes acompañados, seguido sobre seguridad de la herencia de don Francisco Bindels, pidió doña Teresa Hermeliada Bindels, el nombramiento de un administrador de tres casitas situadas en el Callao, calle América Nos. 191 y 193 y Arequipa Norte Nos. 63 y 65 accediendo el Juzgado a la solicitud.

A consecuencia de la medida de seguridad, doña Emilia Bacigalupo vda. de Crovetto, inició contra la Bindels, el juicio veniente a conocimiento del Tribunal. En la demanda de exclusión y propiedad, sostiene la demandante que adquirió las fincas por escritura de venta que le otorgó la firma Diez Alfaro y Cía., ante Gómez Sánchez, en 1° de diciembre de 1920, inscribiéndose la traslación de dominio a fs. 295, del tomo 30 de Registro de la Propiedad; que ha estado en posesión 16 años, que

la medida de seguridad de herencia constituye un despojo y que debe devolverse la propiedad con sus productos. Doña Teresa Bindels contradijo la demanda y entabló reconvencción para que se declare nula la escritura de compra de la fábrica levantada en el terreno de las calles Nérola o América y Arequípa, por haber intervenido en ella por acción dolosa, y cuando solo tenía 19 años de edad. La demandada ha contradicho la reconvencción y ha invocado la prescripción extintiva del artículo 2281 y la adquisitiva de los arts. 536 y 543 del C. C. de 1852.

La sentencia de vista, revocando la de Primera Instancia que declaró fundada en parte la demanda, la declara infundada en todas sus partes, porque de la copia puesta por el actuario de la escritura de venta, no aparece que doña Teresa Bindels haya firmado la escritura y porque tratándose de vicio que consta del tenor mismo del instrumento, no cabe la prescripción.

En la copia del testimonio de la escritura de adquisición que dejó el actuario a fs. 45 y siguientes, aparecen diferencias notables, con el testimonio mismo que sirvió para la copia y que ha presentado, para constatar las alteraciones ante ese Tribunal, doña Teresa Bindels. Del testimonio resulta, que el 1° de diciembre de 1921, la firma Díez Alfaro y Cía., vendió a los esposos Crovetto, la finca materia del juicio. Los vendedores declaran que adquirieron el terreno por venta que les otorgó el señor Ventura García Calderón y que la fábrica que debió caer en comiso por falta de pago de arrendamientos, les fue vendida por don Nicanor Bindels, haciéndose referencia a documentos privados que se en-

tregan a los compradores. El precio es de Lp. 250.0.00 que los vendedores reciben al firmar la escritura. Intervienen en el instrumento, don Nicanor Bindels para ratificar la venta que de la fábrica hizo a los señores Diez Alfaro, y doña Teresa Bindels para aprobarla como hija única de don Francisco Bindels. El testimonio tiene la constancia de haberse inscrito la traslación de dominio en el Registro de la Propiedad, en 26 de enero de 1922. En el testimonio figura doña Teresa Bindels, en la introducción de la escritura, con la edad de 22 años, apareciendo su firma y la de don Nicanor Bindels, en la minuta y en la escritura. En la copia del mismo testimonio, dejada por el actuario a fs. 45, la edad aparece de 20 años, por haberse omitido las palabras "dos" e "y". En cuanto a las firmas, aparecen en la minuta, pero en la escritura falta la de doña Teresa y se cambia el nombre de Nicanor, por el de Nicolás.

Son las alteraciones mencionadas, las que han originado el fallo de vista, en el que hay nulidad.

No hay desde luego, cuestión sobre el terreno que estuvo inscrito a nombre de la firma Diez Alfaro, que ésta vendió válidamente a los Crovetto, y sobre él que no tiene, ni alega derecho alguno la demandante.

En cuanto a la fábrica, aparece de los documentos que corren a fs. 78 y siguientes, que tenían derecho sobre ella don Nicanor Bindels y don Francisco Bindels, heredando a este último su hija doña Teresa. Estos derechos pasaron irregularmente a la firma Diez Alfaro y Cía., y para salvar el vicio en la venta de los Diez Alfaro a los Crovetto, intervienen para ratificarla, don Nicanor y doña Teresa Bindels, que aparece en la es-

critura como mayor de edad, aunque, según la partida de fs. 26, solo tenía 19 años.

El vicio, que no aparece del tenor del mismo instrumento, pudo alegarse dentro de los 4 años de llegar a la mayor edad doña Teresa Bindels, de acuerdo con los arts. 2281 y 2283 del C. C. que entonces regía, y con mayor razón todavía, de acuerdo con las disposiciones del Código vigente, que señalan plazo menor. La escritura de compra de los Crovetto, es un título que adolece de un vicio, susceptible de ser salvado por la prescripción que favorece a la demandante, a quien corresponde la propiedad y sus productos. Puede, en consecuencia, el Tribunal, declarar la NULIDAD de la resolución de vista; salvo mejor parecer.

Lima, mayo 12 de 1939.

**E. de La Jara y Ureta.**

---

## RESOLUCION SUPREMA

Lima, 26 de agosto de 1939.

Vistos; con los traídos que se separarán; con lo expuesto por el Ministerio Fiscal; y considerando: que el doctor Francisco García Calderón compró a don Luis Sada, en el año de 1876, gran extensión de terrenos en el Callao, que formaban parte de los fundos “Miranaves”, “Santa Marina” y “Valverde”, los que fueron

urbanizados y dados por el comprador a censo, a diversas personas: que don Federico Bindels tomó en esta condición algunos lotes en las calles de Puno, México, América y Montezuma y construyó sobre ellos diferentes fincas: que Bindels falleció en 1902, y el doctor García Calderón en 1906, y por escritura pública de 24 de agosto de 1911, el doctor don Manuel Augusto Olaechea, con poder de los herederos del segundo, y los herederos del primero don Francisco, don Nicanor y don Bartolomé Bindels, novaron el contrato de censo por el de un arrendamiento de diez años, en el cual se especificaron las fincas de que serían arrendatarios, independientemente, cada uno de estos tres últimos y se estableció la manera cómo se efectuaría la división de la propiedad del suelo y de la fábrica al vencimiento de dicho plazo: que a don Francisco Bindels se le adjudicó, por este convenio, la finca de la esquina de la calle de América Nos. 191 al 193, con 302 mts. 60 centímetros cuadrados: que 4 años después, en marzo de 1915, falleció don Francisco, dejando una hija, Teresa Hermelinda, que fué internada o depositada, por su tío don Nicanor, en el Hospital de Guadalupe del Callao, a la edad de 14 años, en donde permaneció hasta el año de 1931, en que egresó a la edad de 29 años: que durante ese tiempo don Nicanor Bindels compró, en 10 de abril de 1916, por documento privado, a su madrastra doña Pascuala Zorrilla vda. de Bindels, un crédito que ésta tenía contra la testamentaria de su esposo, dándole en pago el uso y usufructo de la tienda No. 193 de la calle de América, perteneciente a su sobrina Teresa, por los 10 años del arrendamiento de que se ha hecho mención, obligándose a pagar los alquileres a los locadores; y

después, también por documento privado de 15 de agosto de 1919, el mismo don Nicanor, diciendo proceder en nombre de su sobrina, que tenía entonces 17 años, vendió a la sociedad colectiva Diez, Alfaro y Compañía, la fábrica de las casas de la esquina de América y Arequipa, que como se ha expresado, pertenecía a su mencionada sobrina, por el precio de 70 libras, de las que entregó a la viuda de Bindels 38 libras, en compensación del uso de la tienda que le había cedido; documento que contiene la firma de la menor, acusando su conformidad: que por escritura pública de 28 de octubre de 1921 don Ventura García Calderón, a quien se había adjudicado la propiedad del terreno de esas fincas, en la división con sus hermanos, representado por el doctor don Rafael Loredo, vendió el referido terreno a Diez Alfaro y Compañía, con sus 302 metros 60 centímetros cuadrados, inscribiéndose la traslación en el Registro de la Propiedad; y por escritura de 1° de diciembre del mismo año la sociedad expresada vendió a don Rafael Crovetto y su esposa doña Emilia Bacigalupo de Crovetto toda la finca, por el precio de 250 libras, de cuya entrega dió fe el Notario, manifestando los vendedores que el área la habían adquirido por venta que les hiciera don Ventura García Calderón, y la fábrica, que debió caer en comiso, por deuda de arrendamientos, según dice la escritura, se la habían vendido don Nicanor Bindels en el documento privado que entregaban a los compradores; e intervienen en la escritura don Nicanor, ratificando la venta, y Teresa Bindels, a quien se hace aparecer con 22 años, pero que no tenía sino 19, aprobándola, como hija única de don Francisco y renunciando ambos a los derechos y acciones que pudieran corres-

ponderles; traslación que se inscribió en el Registro de la Propiedad: que en 1937, doña Teresa Hermelinda Bindels demanda en su favor, la declaración de heredera única de su padre, la que obtiene en el propio año, y, separadamente la seguridad de sus bienes, y se ponen en administración las tres casas de la esquina de las calles de América y Arequipa; con cuyo motivo ha interpuesto la viuda de Crovetto la demanda de exclusión de fs. 1, para que se le devuelva la finca con sus arrendamientos; doña Teresa reconviene, para que se declare la nulidad de la escritura de diciembre de 1921 y se le entreguen los productos de 16 años y la actora opone la prescripción extintiva de la acción y la adquisitiva del dominio: que los actos jurídicos que han originado el proceso y de que proceden los derechos que las partes sostienen haber adquirido, se han practicado bajo el imperio de la legislación civil derogada y se hallan, por consiguiente, regulados por ella: que el juicio no versa sobre el terreno, cuya propiedad reconocen las partes haber pasado, legítima y sucesivamente, de los hermanos García Calderón a los esposos Crovetto, sino sobre la fábrica en él levantada, que don Francisco Bindels heredó de su padre y que por su muerte recayó exclusivamente en su hija Teresa, la demandada: que lo expuesto revela que don Nicanor Bindels dispuso, arbitrariamente, no solo de la persona de su sobrina, depositándola en la condición de huérfana en el Hospital de Guadalupe, sin que la familia se ocupase de ella hasta que salió, como lo expresa la Madre Superiora, en el informe de fs. 23, sino también de sus bienes, cediendo, primero, en su nombre y provecho, a la viuda de Bindels, el uso de una tienda, y vendiendo, después, en representación

de ella, privada y directamente, a Diez Alfaro y Cía. toda la fábrica, sobre la que no tenía ningún derecho, por un precio que personalmente recibió y sin observar las formas protectoras de los intereses de los menores de edad; acto nulo ipso-jure, conforme al art. 2278 del C. C. y que no convalece por la suscripción del documento por la menor, en señal de aprobación del despojo de que se le hacía víctima: que de igual nulidad adolece la venta que por escritura pública hicieron Diez Alfaro y Cía. a los esposos Crovetto, porque en ella se contiene, no solo una simple transferencia de dominio, sino la ratificación por don Nicanor Bindels de la venta irrita anterior, con entrega del documento comprobatorio de la nulidad y se recaba de nuevo la aprobación de Teresa, presentándola de la edad de 22 años, cuando había nacido el 4 de agosto de 1902, según la partida de fs. 26: que no es presumible que este inexacto dato, calculadamente consignado, hubiese sido suministrado por la menor, la sacrificada, sino por quienes lo utilizaron y a quienes convenía, por consiguiente, la adulteración de la verdad: que los esposos Crovetto no ignoraron el vicio de la venta, porque recibieron los documentos privados que probaban el derecho de la menor y porque si bien se decía en la escritura que Teresa Bindels, domiciliada en el Hospital de Guadalupe, comparecía a la Notaría, la demandante manifiesta en las posiciones de fs. 17 que no se halló presente durante su otorgamiento y que no celebró con ella contrato alguno; y preguntada, en la séptima de las posiciones, si no era cierto que sabía y le constaba que lo vendido era de la pertenencia de la menor, que lo había adquirido por herencia de su padre, contestó que efectivamente lo sabía, pero que Diez Al-

faro y Compañía habían hecho ya la compra: que de la prueba testimonial resulta que la demandante conducía entonces la pulpería de la esquina de la calle de América, en que se hallaban situadas las casas y conocía por esto a la menor y a las personas y bienes del barrio: que debe agregarse que los Crovetto no adquirieron el edificio bajo la fé del Registro, porque la fábrica no estaba registrada cuando se celebró el contrato, y la inscripción de fs. 34 se hizo *a posteriori*, el 26 de enero de 1922 y en forma ilegal, porque sin efectuarse la primera inscripción de la propiedad de la fábrica, se asentó la traslación del dominio de la finca, siendo así que las partidas precedentes solo se referían al suelo, introduciéndose una confusión entre ambas propiedades y no se mencionó siquiera a los Bindels, los constructores, de quienes procedía el derecho materia de la inscripción: que la acción reconvencional ejercitada por doña Teresa respecto de un bien que poseyó su causante hasta el día de su muerte, es fundamentalmente la reivindicatoria, que es real y no prescribe, según el art. 560 del C. C., sino con el trascurso de 20 años, que se computan en este caso desde que la heredera llegó a la edad de la mayoría, y la acción se ha interpuesto a los 14 años: que es inaplicable el art. 2281 de dicho Código, porque, como se ha expuesto, la finca no fué vendida por la menor, sino por su tío, enculbrándose la ilegalidad del acto con la firma de ella, que no era contratante: que si es verdad que cuando se interpuso la mútua petición, la demandante tenía 16 años de posesión continua de la finca, está probado que careció por lo menos del requisito de la buena fe y no ha podido, por consiguiente, adquirir el dominio por este medio, sino por el tiempo de la

prescripción extraordinaria: que por esta misma razón corresponde a la demandada la propiedad de lo edificado y sus productos desde el 1° de diciembre de 1921, y es insubsistente la equivocada inscripción del derecho a la fábrica en el Registro de la Propiedad: declararon NO HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fs. 63, su fecha 24 de diciembre de 1938, en cuanto revocando en una parte y confirmando en otra la de primera instancia de fs. 49, su fecha 30 de marzo anterior, declara infundada la demanda de fs. 1, fundada la reconvención, nula la referida escritura, infundada la excepción de prescripción y sin lugar la indemnización de perjuicios; entendiéndose dicha nulidad solo respecto a la fábrica, que es nula también en esta parte su inscripción en el Registro y que doña Teresa Hermelinda Bindels es propietaria de la fábrica de las casas Nos. 191 y 193 de la calle de América y Nos. 63 y 65 de la calle Arequipa Norte del Callao: declararon HABER NULIDAD en la sentencia de vista en la parte relacionada con los productos reclamados en la reconvención: reformándola, y revocando la apelada, declararon que la viuda de Crovetto es responsable a la demandada del valor de los productos de la fábrica por el período indicado, los que se justipreciarán por los peritos que nombre el juez; dejaron a salvo el derecho de la actora para que lo haga valer contra quien viere convenirle, sin costas; y los devolvieron.

**Barreto. — Zavala Loaiza. — Arenas. — Cárdenas.**

**Ballón.**

Se publicó conforme a ley.

*M. Arnillas O. de V.*, Secretario.

No. 2129.—Año 1939.