

**La escritura de donación, no inscrita, no puede oponerse al comprador que adquiere un inmueble de quien aparece como dueño en los Registros Públicos.**

*Recurso de nulidad interpuesto por doña Juana López, en la causa que sigue con don José Chu Fen, sobre nulidad de venta.*

*Procede de Loreto.*

### DICTAMEN FISCAL

Señor:

Doña Juana López, en representación de sus menores hijos que designa, demanda, por acción ordinaria (fs. 2), la nulidad de la venta verificada por el padre de los indicados menores, a favor de don José Chu Yen, de la finca ubicada en el cruce de las calles Raymondi y Pebas de la ciudad de Iquitos; a la vez que pide la reivindicación del indicado inmueble, con sus frutos. Contestada, en forma negativa, esa demanda, (fs. 20), por el personero del demandado, después de haberse dado por absuelto el trámite, y recibida la causa a prueba, según se ve a fs. 119, se actúa la que el expediente contiene, y se sentencia declarando fundada en parte la demanda, nula la venta materia de la acción, respecto de la mitad de la finca, la que se manda entregar a la demandante, en representación de sus menores hijos; después de oír al Agente Fiscal a fs. 45, que opina por la improcedencia

de la acción. Ambos litigantes, apelan a fs. 78 y 82, recursos concedidos a fs. 86; y oído el Fiscal, (fs. 105), se resuelve (fs. 106), en el sentido de revocar la sentencia apelada y declarar infundada, en todas sus partes, la demanda, lo que origina recurso de nulidad del personero de doña Juana López, concedido a fs. 109.

Como aparece de la copia certificada de fs. 46, por escritura de febrero de 1937, doña Celina Chávez, donó, por partes iguales, a su hijo Ricardo Tobías Chávez, y a sus cuatro nietos que nombra, hijos de su hijo citado, la finca materia del juicio; pero como no se anotó en los Registros Públicos, esa donación, los inmuebles materia de la misma, continuaron figurando inscritos, a nombre de la que aparecía su propietaria, señora Chávez; y como ésta falleció el 15 de marzo de 1939, sin otorgar testamento, su hijo, don Ricardo Tobías Chávez, solicitó la declaratoria de herederos, habiendo obtenido que se le nombrara tal, y en abril de 1939, con el título de propietario del inmueble, a su favor inscrito, por sucesión, lo vendió al demandado, José Chun Yen, lo que origina la acción reivindicatoria ya mencionada, a base de la pretendida nulidad de la venta del inmueble de la esquina de Raymondi y Pebas.

Como se vé, y aparece probado en autos, cuando Chu Yen, compró el mencionado inmueble, de Tobías Chávez, aparecía éste como único dueño, con título inscrito a su favor, como heredero de su anterior propietario; de manera que, el incorrecto procedimiento del vendedor, al ocultar la existencia de la donación y no haberla hecho inscribir, no afecta a quien compró, del que tenía derecho para vender, conforme a sus títulos y a la inscripción del Registro, del que no aparecía anotada, siquiera, ninguna medida restrictiva. La copia indicada de fs. 56; el cer-

tificado literal de todos los asientos de la finca litigada de fs. 33 y siguientes; y el testimonio de la escritura de fs. 37, acreditan los hechos expuestos, y de acuerdo con lo prescrito en los artículos 1050 y 1052, del C. C., la demanda resulta infundada.

Es inexplicable, que siendo el vendedor, padre de los hijos, procreados en la demandante, y conociendo ésta, por tal causa, la existencia de la escritura de donación, no hubiera hecho valer el derecho de sus hijos, cuando se abrió el intestado de la donante, ni tratado de impedir que se incluyera en los inventarios, la parte de las fincas donadas a los mismos; ni que dejara de ejercitar el derecho de obligar al padre de sus hijos a que inscribiera el derecho de los mismos, presentando, en los Registros Públicos, esa escritura de donación; y sólo cuando ya se ha hecho la venta, es que se presenta, y no contra el padre vendedor, sino, contra el tercero adquirente, para pretender anularla; y ni siquiera exigió que se anotara su demanda en los Registros. Esta extraña y sorprendente conducta de la demandante, y la íntima relación de familia, existente entre ella, y sus hijos, y el vendedor, influyen en el ánimo del Juzgado, para, no sólo por respeto a las disposiciones de la ley ya mencionadas, sino a los principios de justicia, desechar la demanda, e impedir que el comprador demandado, sea víctima, de la injusticia que significaría despojarlo de lo que legítimamente ha adquirido. Por el mérito de los documentos ya mencionados, que obran en autos, y las legales y fundadas razones que contienen los dictámenes fiscales de fs. 45 y 105, este Ministerio es de opinión que la Corte Su-

prema debe declarar: que NO HAY NULIDAD en la resolución de vista recurrida.

Lima, 2 de abril de 1945.

**Palacios.**

---

### RESOLUCION SUPREMA

Lima, 12 de abril de 1945.

Vistos; de conformidad con lo dictaminado por el señor Fiscal: Declararon NO HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fojas ciento seis, su fecha veintiocho de noviembre último, que revocando la apelada de fojas sesentinueve, su fecha ocho de julio último, declara infundada en todas sus partes la demanda sobre nulidad de venta y reivindicación de inmueble interpuesta por doña Juana López por sus menores hijos, contra don José Chú Sen; con lo demás que contiene; condenaron en las costas del recurso a la parte que lo interpuso; y los devolvieron.

**Valdivia — Portocarrero — Arenas — Pastor  
Samanamud.**

Se publicó conforme a ley.

*José Merino Reyna*, Secretario.

Cuaderno No. 2270 de 1944.