

Es nulo el contrato simulado que afecta el derecho de terceros.

Recurso de nulidad interpuesto por doña Raimunda Ruiz viuda de Reátegui, en la causa que sigue con doña Rosa Reátegui de Panduro, sobre nulidad de contrato.

Procede de Loreto.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Vistos; resulta de lo actuado: que a fojas cinco y acompañando las escrituras públicas de fojas una a fojas cuatro, se presenta doña Zoila Rosa Reátegui de Panduro, demandando la nulidad por simulación de contrato de compra-venta celebrado por su señora madre Raimunda Ruiz viuda de Reátegui con su hijo Ezequiel Reátegui, contrato en virtud del cual aquella vende a éste el inmueble de su propiedad sito en la calle Almirante Grau signado con los números noventa y siete y noventa y nueve; expresa que dicha venta es simulada y ha sido fraguada de común acuerdo entre vendedora y comprador con el deliberado propósito de impedir que la demandante y sus demás hermanas participen en la parte que por herencia les corresponde en el citado inmueble al fallecimiento de su señora madre; que corrido traslado en la vía ordinaria a fojas ocho sin contestar la demanda pide la nulidad e insubsistencia de dicho traslado y se resuelve declarándose infundada por auto de vista de fojas ochenta y una vuelta; que a fojas doce la demandada la contesta negándola y contradiciéndola en todas sus partes y alega que en el contrato no ha mediado simulación y que ha hecho la venta por precio reducido en atención de que su hijo ha invertido su propio peculio en hacer mejoras y reparaciones de la casa; que a fojas quince contesta la demanda doña Isabel y Emperatriz Reátegui, dándose por contestada la demanda en rebeldía de don Ezequiel Reátegui. Abierta la causa a prueba y prorrogada al máximo de ley, actuadas las pruebas que obran en autos y producidos los alegatos de ley, la causa se encuentra en estado de pronunciar

sentencia. CONSIDERANDO: que con las escrituras públicas que corren de fojas dos a fojas cuatro se ha comprobado que don Josué Aspajo vendió a doña María Raimunda Ruiz viuda de Reátegui el inmueble de la calle Almirante Grau el veinte de octubre de mil novecientos veinte por la suma de seiscientos soles oro, y que ésta a su vez lo vendió a su hijo Ezequiel Reátegui el cinco de febrero de mil novecientos cuarentidós, en la suma de mil soles oro, siendo notorio que el precio de la última venta no está en relación con el valor de la propiedad urbana cuyo costo se ha elevado considerablemente a partir del año mil novecientos treintinueve; que por propia confesión en la segunda pregunta de fojas cuarentiseis el comprador declara que sólo ha invertido en mejoras y reparaciones de la casa la suma de quinientos cincuenta a que se refiere el contrato de fojas treinticuatro y fojas treinticinco, respectivamente, sin que resulte acreditado que él mismo haya efectuado el pago de los documentos de fojas treintitrés, fojas treintiseis y fojas treintisiete, cuyo monto asciende a ochociento catorce soles; que tampoco está probado que el comprador hubiera tenido recursos para efectuar los citados gastos de reparación y de compra del inmueble, pues solamente disponía de cincuenta soles oro mensuales de sueldo como empleado de la casa Power y Compañía según expresa su señora madre en la segunda repregunta de su confesión de fojas cuarenticuatro; que tales hechos no corroboran la afirmación de doña María Raimunda Ruiz, quien pretende explicar y justificar el reducido precio de la venta alegando que su hijo había hecho fuertes inversiones en el inmueble; que los testigos que deponen a fojas cincuentisiete, fojas sesentiuna y fojas sesentitrés ninguno declara que hubiese visto la entrega del precio y el último expresa, que los contratantes le dijeron que se trataba de una venta simulada y este testigo aún cuando ha sido tachado, la tacha no se ha tramitado como aparece de la razón de fojas noventinueve vueltas; que ésta última versión también está corroborada con la confesión de las demandadas de fojas veintinueve y fojas treintidós, quienes manifiestan haber tenido conocimiento de la simulación porque su hermano les

había ofrecido mil soles a cada una para que ocultaran la venta; que a mayor abundamiento, el peritaje de valorización de fojas sesenticinco señala como precio del inmueble la suma de once mil cincuentidós soles oro, treinta centavos, lo que pone de manifiesto la notable diferencia con el precio de venta y constituye una prueba más de que la venta no se hizo por un precio racional y al no haber sido pactado en condiciones de recíproca conveniencia, resulta evidente que hubo deseo de favorecer al comprador y con tal fin se hizo un contrato simulado. Por estas consideraciones, administrando justicia en nombre de la Nación, FALLO: declarando fundada la demanda de fojas cinco; y, en consecuencia: nula por simulada la venta otorgada por doña María Raimunda Ruiz Alegría viuda de Reátegui en favor de don Ezequiel Reátegui Ruiz, ante el Notario Benjamín Perea Rangel el cinco de febrero de mil novecientos cuarentidós, a que se refiere el testimonio de la escritura pública de fojas tres; declaro asimismo nula la inscripción en el Registro de la Propiedad de la venta referida; y sin objeto pronunciarse sobre la tacha al testigo don Augusto Carranza Ríos, formulada a fojas sesentiuna, sin costas. Y por esta mi sentencia definitiva juzgando en Primera Instancia, así lo pronuncio, mando y firmo; estando en audiencia pública en la Sala de mi Despacho, en Iquitos, a los siete días del mes de agosto de mil novecientos cuarentisiete.

A. VILLACORTA COBOS.

A. Mori Pinedo.

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Iquitos, nueve de octubre de mil novecientos cuarentisiete.

Vistos; en discordia; por sus fundamentos: **CONFIRMARON** la sentencia apelada de fojas cien, su fecha siete de agosto último, que declara fundada la demanda de fojas cinco, interpuesta por doña Zoila Rosa Reátegui de Panduro contra doña María Raimunda Ruiz viuda de Reátegui y don Ezequiel Reátegui Ruiz, sobre nulidad de un contrato de compraventa y su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, con lo demás que contiene; y los devolvieron.

Medina Pinón. — Noriega V. — Núñez Gómez.

El voto del vocal que firma, es porque, considerando: que no se ha probado la simulación de la escritura de fojas tres, de cinco de febrero de mil novecientos cuarentidós, porque todas las pruebas que se han producido, no abonan la pretensión de la demandante doña Zoila Rosa Reátegui de Panduro, toda vez que el testigo don Lisbiño Elaluf propuesto por parte de la actora, al absolver el interrogatorio de fojas treinta, en esa misma foja lo hace en sentido negativo así como doña María Raimunda Ruiz de Reátegui, absuelve el interrogatorio de fojas cuarentitrés en sentido negativo, antes bien sostiene la validez de la escritura de fojas tres, afirmando que el comprador le entregó el valor de la venta, que está en concordancia con la confesión de fojas cuarentiseis del comprador; que los documentos de fojas treintiseis, treintisiete, treintitrés y treinticuatro, reconocidos a fojas cuarentiocho vuelta, cuarentinueve, cuarentinueve vuelta y cincuenta respectivamente,^a hacen ver que las obras de reparación efectuadas en la propiedad sublitis, que le han dado mayor valor; han sido pagadas por el comprador; que el precio pagado en mil novecientos cuarentidós, por la propiedad está en relación con el precio que tenían entonces las propiedades, que se hallaban

desvalorizadas, como es público y notorio; que la venta celebrada por doña María Raimunda Ruiz de Reátegui es válida y legal, pues al hacerlo ejercitaba un derecho legítimo más tratándose de un bien propio comprado por ella, cuando era soltera, como se ve de las generales consignadas en la escritura de compra de fojas dos; que la prueba testimonial, apreciada con arreglo a las reglas de la crítica y de las que resulta la más insospechable la del testimonio Usmar García, al absolver el interrogatorio de fojas cincuentisiete en la misma página le hace en sentido negativo para las pretensiones de la demandante, así como los testigos Angel Corranza Ríos a fojas sesentiuna al absolver la segunda pregunta del interrogatorio de las mismas foja, lo hace en sentido negativo y el testigo José Carlos Marthel a fojas sesentitrés lo hace en sentido evasivo e ilógico, por lo que pierde su valor; a que la factura presentada a fojas veintitrés por la parte actora como un medio de hacer ver que también ellas han contribuído a las obras de reparación, ha sido tachado a fojas cuarentisiete vuelta de falsa por el contratista Lisberio Elaluy que la suscribe, lo que demuestra los medios de que se ha querido valer para hacer prosperar la acción de nulidad deducida a fojas cinco; se revoque la sentencia apelada de fojas cien, su fecha siete de agosto último por la que se declara fundada la demanda de fojas cinco y en consecuencia nula por simulada la venta otorgada por doña María Raimunda Ruiz de Reátegui a favor de don Ezequiel Reátegui Ruiz y su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y se declare infundada la demanda de fojas cinco de la que se absuelve a los demandados; con costas; y los devolvieron.

Morey.

Se publicó conforme a ley.

A. González.

Señor:

Por escritura pública de 27 de octubre de 1920, don Josué Aspajo vendió a doña María Raimunda Ruiz una casa sita en la calle Almirante Grau de la ciudad de Iquitos, por la suma de 68

libras, inscribiéndose el dominio de la vendedora, que en esa época era soltera, en el Registro de la Propiedad Inmueble.

La citada doña María Ruiz vda. de Reátegui, por escritura pública de 5 de febrero de 1942, ha vendido el expresado inmueble a su hijo don Ezequiel Reátegui Ruiz, por la suma de S/o. 1,000.00; y éste último contrato ha determinado que doña Zoila Reátegui de Panduro, hija también de la vendedora, entable, a fs. 5, demanda de nulidad del mismo, que fundamenta en que se trata de un acto simulado, con el objeto de que su hermano el presunto comprador resulte el único dueño del inmueble, o sea el único heredero de la vendedora. Esta acción se ha entendido no sólo con los contratantes sino también con las otras hermanas Isabel y Emperatriz Reátegui Ruiz, quienes han colaborado en la defensa con la demandante.

Tramitada la causa el Juzgado de Primera Instancia de Iquitos, en la sentencia de fs. 100, ha declarado fundada la demanda y nula, por simulada, la venta hecha por doña María Reimanda Ruiz vda. de Reátegui a su hijo don Ezequiel Reátegui Ruiz. La Corte Superior de Loreto a fs. 113, en discordia, ha confirmado dicha sentencia, con el voto de fs. 112 del Vocal Dr. Morey, por la revocatoria en atención a que la prueba actuada no acredita la simulación que se ha invocado. La demandada vda. de Reátegui ha interpuseto recurso de nulidad.

La escritura de 27 de octubre de 1920 comprueba en forma definitiva el derecho de propiedad de la vendedora que adquirió el inmueble de la calle Almirante Grau de la ciudad de Iquitos cuando era soltera. Con este título y por las razones muy justificadas que dá en su escrito de fs. 12 al contestar la demanda, verificó la venta a don Ezequiel Reátegui.

No había ningún inconveniente de orden legal ni de ninguna otra clase, que impidiera a la vendedora enajenar el precitado inmueble. La vendedora no estaba sujeta a curatela y tenía la libre disposición de sus bienes.

La demandante y sus otras dos hermanas que, como ya se ha dicho, han cooperado en la defensa común, han sostenido en el curso del juicio que lo que se pretende con la venta hecha a

su hermano Ezequiel, es privarlas del derecho que tienen a heredar a su señora madre; fundamento que no se puede aceptar porque las referidas hermanas no tienen para ejercitar la acción que han interpuesto legítimo interés económico o moral, como lo requiere el art. IV del Título Preliminar del C. C.

No tienen interés económico, porque su madre la vendedora era la única dueña del inmueble litigado; y tampoco tienen interés moral, porque éste está descartado totalmente en un juicio en que se está disputando, en el fondo, la herencia de una madre que está viva, y contraviniendo, lo que dispone el art. 657 del C. C.

Carece de objeto el estudio de la prueba actuada para acreditar la simulación, porque se trata de una demanda totalmente improcedente.

Por estas razones el Fiscal es de opinión que procede declarar que **HAY NULIDAD** en la sentencia recurrida; reformándola y revocando la de Primera Instancia, declarar infundada la demanda, con costas.

Lima, julio 9 de 1948.

Sotelo.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, veintiséis de julio de mil novecientos cuarentiocho.

Vistos; con lo expuesto por el señor Fiscal: declararon **NO HABER NULIDAD** en la sentencia de vista de fojas ciento trece vuelta, su fecha nueve de octubre del año próximo pasado, que confirmando la de primera instancia de fojas cien, su fecha siete de agosto del mismo año, declara fundada la demanda de nulidad de contrato, interpuesta a fojas cinco por doña Zoila Reátegui de Panduro contra doña Raimunda Ruiz viuda de Reátegui, y otro, con lo demás que contiene: condenaron en la multa de doscientos soles y en las costas del recurso a la parte que lo interpuso; y los devolvieron.

Portocarrero.— Valdivia.— Noriega.— Cox.— Checa.

Se publicó conforme a ley.

Jorge Vega García.

Cuaderno N° 2600.— Año 1947.
