

Quien compra de quien en el Registro de la Propiedad aparece como apoderado del vendedor, compra validamente, aunque el poder hubiera terminado por muerte del mandante, si esta circunstancia no ha sido anotada y si el comprador la ignoraba.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

El 9º Juzgado en lo Civil de Lima, por sentencia de fs. 93, ha declarado fundada, en parte, la demanda interpuesta por doña Elvira Rey Barrera, contra la Inmobiliaria Santa Georgina S. A. y otros, sobre nulidad de contrato y otros; y, sin lugar la excepción de prescripción de acción, deducida a fs. 85, por la parte demandada. Apelada dicha sentencia, el Tribunal Superior, por la de vista de fs. 119, la confirmó. Contra esta resolución, se ha interpuesto recurso de nulidad, el mismo que se ha concedido, después de cumplirse con lo ordenado por la Ejecutoria Suprema de fs. 130.

Aparece de lo actuado que, por recurso de fs. 12, doña Elvira Rey Barrera, en su calidad de hermana legítima de la incapaz, Luisa Celina Rey Orézoli, interpone demanda contra la Compañía Inmobiliaria Santa Georgina S. A. y contra el doctor Angel Valderrama Maldonado sobre nulidad del contrato de compra-venta que celebraron los demandados, con fecha 9 de noviembre de 1960, por ante el Notario Público, doctor Julio César Berninzon, respecto de un inmueble ubicado en la esquina de la Avda. Manco Cápac y el Jirón Raymondi, en La Victoria, de propiedad de su hermana, doña Luisa Rey Orézoli, quien es persona incapaz. Funda su acción en el hecho de que, en la fecha en que se produjo la venta, cuya nulidad solicita, el doctor Angel Valderrama Maldonado, quien vendió ejerciendo un poder otorgado, por doña Celina Orézoli vda. de Rey, había dejado de ser mandatario, por cuanto su poderdante había fallecido con anterioridad, de cuya muerte, el citado apoderado vendedor estaba perfectamente enterado; y, además, porque, habiendo instituido su causante, como única heredera a su nombrada hermana incapaz, el bien que se había vendido, ya no pertenecía a otra persona, sino a su referida hermana, la incapaz Luisa Rey Oré-

zoli. Por auto de fs. 18 vta., se ordenó entenderse la demanda, también, con doña Sofía Olcese de Coloma y con la Compañía Monterrojas S. A., quienes habían intervenido como acreedores hipotecarios, en el citado contrato de compra-venta. Por recurso de fs. 23, doña Sofía Olcese vda. de Coloma, contesta la demanda negativamente. Por auto de fs. 28, se dió por contestada la demanda, en rebeldía de los demandados, doctor Angel Valderrama Maldonado y Compañía Monterrojas S. A. Por auto de fs. 45, se declaró sin lugar la excepción dilatoria de falta de personería, deducida por la demandada Inmobiliaria Sta. Georgina S. A.; y, por auto de fs. 46, se dió por contestada la demanda, en rebeldía de la demandada, Inmobiliaria Santa Georgina S. A.— Examinando la prueba actuada y considerando el mérito que arrojan los autos, seguidos entre las mismas partes, sobre remoción de Albea, por ante el 6º Juzgado en lo Civil, Secretario Silvestre M. Díaz, que se tienen a la vista, es de apreciar que, la demandante, con el mérito de la partida de defunción de fs. 10, ha probado la muerte de doña Celina Orézoli vda. de Rey, madre de la incapaz Luisa Celina Rey Orézoli, y con la partida de nacimiento de fs. 17, y testamento de fs. 41, ha probado ser hermana ilegítima de la nombrada incapaz, habiendo acreditado, además que, con posterioridad a la interposición de la demanda de fs. 12, ha sido nombrada curadora de dicha inválida, como aparece de la copia certificada de fs. 32. De consiguiente, su derecho para accionar, tratándose de perseguir la nulidad de un acto jurídico, está permitido por lo previsto por el art. 1124 del C. C. De otro lado, con la partida funeraria de fs. 10, se ha probado que, doña Celina Orézoli vda. de Rey, falleció el 19 de mayo de 1958, y con el testimonio de escritura pública de fs. 1, se ha probado que la venta, cuya nulidad se solicita, tuvo lugar el 9 de noviembre de 1960, en que el doctor Angel Valderrama Maldonado, que aparece como vendedor, ejercita un poder otorgado en su favor, con fecha 21 de octubre de 1957, insertado en la misma escritura, lo que prueba que, dicho vendedor ejercitó un acto de enajenación, cuando ya no tenía derecho para hacerlo, con arreglo a lo previsto por el Art. 1649 inc. 3º, del acotado. De consiguiente, dicho acto contractual resulta nulo, por ministerio de la ley. En cuanto a los daños y perjuicios reclamados en la demanda, éstos no han sido acreditados en el juicio. I, en lo referente a la devolución de los frutos, éstos deben entregarse a la parte actora, desde la fecha de la venta hasta que se devuelva la posesión; y, en cuanto a la excepción de prescripción de acción, deducida por la demandada a fs. 85, ésta carece de base legal, dada las circunstancias anotadas, en que se pro-

dujo la venta, materia de la nulidad.

Por tales razones y, estando a lo que aparece de autos, este Ministerio, es de opinión que, se declare, **NO HABER NULIDAD**, en la recurrida que, confirmando la apelada, declara fundada, en parte, la demanda de fs. 12, sobre nulidad de compra-venta, y otros y, sin lugar la excepción de prescripción de acción deducida, por la demandada, a fs. 85.

Lima, 31 de mayo de 1966.

VELARDE ALVAREZ.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, trece de julio de mil novecientos sesentiséis.

Vistos; de conformidad en parte con el dictamen del señor Fiscal y considerando: que la Inmobiliaria Santa Georgina Sociedad Anónima celebró contrato de compraventa con quien, en el Registro respectivo, aparecía como apoderado de la propietaria; que no está probado que la Compañía demandada, al momento de firmar la escritura en referencia, tuviera conocimiento de la muerte del mandante y, por consiguiente, de la caducidad del mandato; que en tal virtud la referida Compañía es una adquirente de buena fe, cuya situación encuadra dentro del artículo mil sesentiocho del Código Civil: declararon **HABER NULIDAD** en la sentencia de vista de fojas ciento diecinueve, su fecha veinte de agosto de mil novecientos sesenticinco, en cuanto confirmando la apelada de fojas noventa y tres, su fecha treinta de diciembre de mil novecientos sesenticuatro, declara fundada en parte la demanda de nulidad de contrato interpuesta a fojas doce por doña Elvira Rey Barrera contra don Angel Valderrama y otra; reformando la recurrida y revocando la apelada en este extremo: declararon infundada dicha demanda; declararon **NO HABER NULIDAD** en lo demás que contiene; sin costas; y los devolvieron.— **MAGUINA SUERO.**— **GARCIA RADA.**— **VIVANCO MUJICA.**— **ALARCON.**— **PERAL.**— Se publicó conforme a ley.— Lizandro Tudela Valderrama, Secretario.

Causa 210/66.— Procede de Lima.