



# UNA HISTORIA COMÚN UN CONSEJO LEGAL



Erika es una peruana que radica temporalmente en el Japón junto con su esposo y tres menores hijos. Tiene planificado retornar a Perú con su familia dentro de dos años. Desea ahorrar un poco más de dinero que le permita poder solventar los gastos familiares una vez en el país.

En el Perú, Erika con sus tres hermanas y su padre, son propietarios de un terreno agrícola de varias hectáreas que se encuentra casi abandonado. En la actualidad, la zona del terreno viene siendo urbanizada; esto es, dejando de ser un terreno destinado a la agricultura para pasar a contar con viviendas, calles, veredas, parques, etc. con una gran demanda de compra, pues constructoras han puesto la mira en toda el área que circunda a su terreno.

Así, su terreno agrícola se ha revalorizado de modo tal, que con su venta se solucionarían todos los problemas económicos de Erika y su familia; les permitiría vivir con holgura durante los próximos 20 años sea en el Perú o en cualquier otra parte del mundo. Para hacer efectiva la venta, nuestra amiga Erika debía retornar en forma inmediata al Perú para firmar junto a su padre y hermanas los documentos legales de venta en un plazo máximo de 20 días.

Erika retorna inmediatamente al Perú para finiquitar la venta del terreno con la constructora más importante del país (que llevaría a cabo la ejecución de un proyecto millonario de viviendas multifamiliares). Estando reunidos el día acordado por las partes contratantes en la Notaría Pública para firmar la Escritura Pública de venta (elaborada por el Notario Público) momento en el cual se recibirán también los cheques bancarios por el pago del precio de venta. En tales circunstancias, el padre de Erika de 85 años de edad es entrevistado por el Notario Público -quien es el llamado por ley para dar fe de la estabilidad mental de las personas contratantes- percatándose en ese momento que el padre no respondía con claridad a preguntas elementales como ¿Sabe usted qué documento es el que está firmando? ¿En qué lugar se encuentra? ¿Quién es el actual Presidente del Perú?, entre otras preguntas que demostraban que el padre de Erika no se encontraba en un estado de lucidez mental que le permitiera firmar contratos de esta naturaleza; motivo por el cual, el Notario Público se negó autorizar la venta del terreno.

## ¿Cuál es la solución legal?

Pues bien, si el estado mental del padre de Erika no le permite firmar la venta de la propiedad entonces ¿Cuál es la solución legal?

Presentándose así las cosas, todo se complicó para Erika, pues de acuerdo a ley su padre debe ser declarado mediante un proceso judicial una persona "interdicta", esto es, una persona no capacitada para tomar sus propias decisiones, que requiere por tanto de otra persona que vele por sus intereses, y a quien se le denomina legalmente con el nombre de "curador". Proceso judicial que se inicia con una demanda, y a la que se deben adjuntar los certificados médicos correspondientes, partidas de nacimientos de la familia, certificados de los registros públicos, certificado de supervivencia, entre otros requisitos.

No solo eso. Luego de que el padre sea declarado interdicto, deberá iniciarse luego otro proceso judicial para que el Juez autorice la venta de la propiedad, en la que deberá demostrarse la necesidad de la venta y la forma en que se resguardará el dinero que corresponde al padre de Erika. Procesos judiciales que tomará un tiempo aproximado de entre un año y medio a dos años.

Ante tales circunstancias, el comprador perdió todo interés en la adquisición de la propiedad, con la consecuente frustración de Erika y su familia.

Es en razón de ello, que el consejo legal que corresponde dar a raíz de esta breve historia, es que las personas mayores debieran otorgar cuando se encuentren en la plenitud de sus facultades un poder de representación, para que cuando adolezcan de los inconvenientes propios de la edad, sean sus representantes los que firmen sin ningún inconveniente y así evitar una frustración como la vivida por nuestra amiga Erika. ■



Escríbanos sugerencias de temas legales que le gustaría que desarrollen nuestros colaboradores de esta sección, al correo electrónico: [aniya@legalnikkei.com](mailto:aniya@legalnikkei.com)

DINO ANIYA OSHIRO | ESTUDIO ANIYA, AROSTEGUI, LA PUENTE & KOHATSU ABOGADOS



[www.legalnikkei.com](http://www.legalnikkei.com)



Perú: 461-2948 / 460-5103



Av. Cipriano Dulanto 1483, Pueblo Libre LIMA/PERU