

Son nulas las inscripciones que modifican el estado jurídico de un bien inmueble, anteriores a la inscripción de dominio del mismo.

Recurso de nulidad interpuesto por don Avellino Ato, en la causa que sigue con don F. Hilbeck, sobre tercera de pago.—Procede de Piura.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Se trata en el caso que se juzga, de una cuestión que se refiere a los efectos técnicos del Registro.

El problema es el siguiente:

D. Germán Delgado compró a D. Manuel C. Ato un terreno, cuyo precio pagó en parte y por el resto constituyó hipoteca que no se inscribió; el comprador recibió a mutuo de la casa Hilbeck y C^a una suma de dinero como habilitación para sembríos de algodón y para pagar el precio del terreno, que estaba adeudando, inscribiéndose la hipoteca, que se amplió después por mayor suma inscribiéndose también.

Cuál de los dos créditos, el de Hilbeck y Cía. o el de Ato debe ser pagado de preferencia,

lo decide la ley del Registro y de acuerdo con ella el C. de P. C.

Hace ya treinta años, que la ley de registro arrancó de raíz el sistema de las hipotecas generales, tácitas y ocultas, implantando el régimen de la publicidad y especialidad de gravámenes, único medio de garantizar los derechos reales, fomentar la confianza y circulación de los capitales.

Las hipotecas para que constituyan un derecho real, deben estar inscritas; sin la inscripción el derecho no se adhiere a la cosa, aunque el que contrate sobre ella tome conocimiento de los compromisos del dueño anterior.

Ese es el concepto que corresponde a la inscripción.

El acreedor que ha registrado su hipoteca adquiere el derecho de que la cosa hipotecada responde por la obligación, y, que otro acreedor aunque sea con crédito real no inscrito o inscrito con posterioridad, verifique los suyos en la parte del valor que corresponde al primero.

Los derechos que tiene ahora el acreedor hipotecario, son los que tenía antes, con la diferencia, que en el actual régimen, su acción real no emana puramente del pacto, sino a la vez del Registro.

El artº 837 del C. de P. C. que concuerda con el espíritu que informa a la ley del Registro y a lo que expresamente establece el artº 7º de la ley de 2 de Enero de 1888, y 4º de la de 10 de Enero de 1889 resuelven la cuestión en favor de Hilbeck y Cª.

No hay nulidad en la sentencia recurrida confirmatoria de la de primera instancia, que declara fundada la demanda de Hilbeck y Cª, y que es preferente su crédito hipotecario, para

ser pagado con el valor del terreno hipotecado.

Lima, 11 de Enero de 1918.

Muñoz

RESOLUCIÓN SUPREMA

Lima, 1º de Octubre de 1918.

Vistos; con los traídos que se devolverán; con lo dictaminado por el señor Fiscal; y teniendo en consideración que el crédito de don Germán D. Delgado a favor de los señores F. Hilbeck y C^a por el que han entablado éstos su tercería de preferencia, aparece registrado como primera partida del folio uno del Registro de Propiedad, correspondiente al terreno hipotecado, en garantía de la deuda; que del testimonio respectivo resulta que F. Hilbeck y C^a tenían conocimiento de que el bien que se les daba en hipoteca era responsable del precio en que Delgado lo había comprado; que, esa responsabilidad aparece, efectivamente de la escritura corriente a fojas una de los traídos, pues Delgado reconoce en ella que queda debiendo al vendedor don Manuel Avelino Ato, el precio pactado de cuatro mil soles, con el interés del uno por ciento mensual y con hipoteca del mismo fundo vendido; que si la hipoteca en favor de los terceristas está inscrita en treinta y uno de Octubre de mil novecientos trece en el libro de la propiedad, y de la compra y reconocimiento del precio hecho por Delgado, se ha hecho con posterioridad a esa fecha, un nuevo asiento de presentación, alegándose no estar, previamente, registrado el

dominio en favor de Ato, por la misma razón carece de valor legal el registro de la hipoteca, y por cuanto dicho asiento es violatorio de la disposición terminante de los artículos cuarenta y nueve, y cincuenta y dos del Reglamento Orgánico del Registro de la Propiedad Inmueble, que establecen que el primer asiento de cada inmueble en el Registro debe ser la inscripción del dominio y posesión del actual tenedor y que a continuación de ese primer asiento se extenderá las inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones posteriores; que, en consecuencia, la preferencia de los créditos materia de la tercería debe resolverse con arreglo a lo que establece el artº 840 del C. de P. Civiles; y que el del ejecutante Ato fué contraído el 27 de Febrero de 1913 y el de los demandantes lo fué en 23 de Octubre del mismo año; declararon haber nulidad en la sentencia de vista de fojas cincuenta y dos vuelta, su fecha 20 de noviembre último; reformándola, y revocando la apelada de fojas treinta y ocho, su fecha primero de Setiembre anterior: declararon infundada la demanda de fojas doce y que el valor del terreno vendido por don Manuel Avelino Ato a don Germán Delgado y Sobrino, debe ser aplicado, de preferencia a cubrir el crédito que es materia de la ejecución en que incide la presente tercería; sin costas; y los devolvieron.

Eguiguren — Alzamora — Washburn — Pérez Torre González — Soto.

Se publicó conforme a ley.

Julio Noriega.

Cuaderno Nº 1224—Año 1917.