

Miguel Seminario; con lo demás que contiene; y los devolvieron.

Espinosa.—Ortiz de Zevallos.—Villarán.—Eguiguren.—Villanueva.

Se publicó conforme á ley.

César de Cárdenas

Cuaderno No. 550—Año 1906.

La subasta judicial no extingue los gravámenes hipotecarios de la cosa adjudicada, anteriores á la obligación que sirvió de recaudo al procedimiento.

Recurso de nulidad interpuesto por don Pedro P. Campos en el juicio con doña Jesús Trucíos sobre tercería.—Procede de Lima

Excmo. Señor:

Por escritura pública del 21 de febrero de 1902, doña Jusús Trucíos prestó 600 soles á don Arturo Valencia con hipoteca especial de un inmueble sito en el Callao en la calle de Piura, y el gravamen se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble el 1º de marzo siguiente.

Por otra escritura pública del 16 de junio del mismo año, doña Rosaura M. Bustamante prestó 50 libras esterlinas al dicho Valencia también con garantía hipotecaria.

Habiendo la segunda prestadora ejecutado al deudor que convino en la acción, se procedió

prévios los trámites de ley á la subasta del mencionado inmueble, el cual resultó adjudicado á don Pedro P. Campos á cuyo favor, en rebeldía de Valencia, extendió el Juez de 1.^a Instancia la correspondiente escritura de enajenación.

Por su lado, la primera prestadora ejecutó también al deudor que apeló contra la sentencia de trance y remate; y confirmada ésta, mientras se publicaba por quinta vez los avisos de convocatoria á causa de no haberse presentado postores hasta entonces, el subastador, ya con su título de tal y en posesión de la cosa, planteó la tercería excluyente controvertida en este proceso.

Al contestar, la Trucíos pide por vía de reconvencción la nulidad de la subasta.

El fallo de 1.^a Instancia defiere á la demanda y desestima la dicha reconvencción.

El de vista lo revoca en su primera parte declarando infundada la acción, motivo por el cual está interpuesto por Campos el recurso extraordinario que eleva el asunto al conocimiento de VE.

El que constituye una hipoteca concede al acreedor sobre los bienes gravados un derecho real que subsiste aun cuando pasen á terceros poseedores; y sólo cesa por la extinción de la obligación principal, por destrucción total de la cosa hipotecada ó por prescripción, artículos 2022 y 2072 del Código Civil.

Cumplidas las formalidades de la inscripción en el registro, queda pues restringido el dominio; y éste no es ya transferible sin aquellas limitaciones que forzosamente se mantienen en la cosa, con derecho de prelación entre hipotecas según el orden de su antigüedad, por sólo el imperio de la ley, sin gestiones ni vigilancia del acreedor así garantido.

El Código de Enjuiciamientos no contradice esos principios de jurisprudencia universal consignados en el substantivo.

Ninguno de sus artículos preceptúa como trámite el examen de títulos de la cosa vendible; y el 1170 determina los pormenores de los anuncios de convocatoria á remate, entre los cuales no figura el del señalamiento de gravámenes.

Precisada por la designación de los litigantes la cosa que se ha de enajenar, falta para que el contrato se perfeccione el precio que designa la adjudicación.

En el proceso ejecutivo, la intervención del magistrado se limita en esa parte á compeler á la transferencia, haciendo prácticos, en cumplimiento del pacto originario, los derechos del acreedor; y mediante la pública subasta sobre base fija correspondiente al avalúo, resguardar las conveniencias del deudor que en lo posible satisface la mayor puja.

Quién en tal forma enajena es el ejecutado sujeto como todo vendedor á la evicción y saneamiento, y cuyos títulos debe examinar el postor, como cuando extrajudicialmente celebra el contrato de compra; examen sencillo en cuanto á las hipotecas concierne puesto que la eficacia de éstas depende de su inscripción en el Registro de la Propiedad que, cual lo expresa un considerando de la sentencia de vista, es el medio de publicidad y fuente legal única para conocer la condición de un bien inmueble.

Luego, no existe motivo jurídico para deducir de la presidencia de la subasta por el Juez, desnaturalizando el alcance del segundo párrafo del artículo 75 del Reglamento del Tribunales que no es sino consecuencia del primero, la cancelación de todos los gravámenes no indicados en los carteles, acta ó escritura de adjudicación.

Si el subastador no adquiriese con las limitaciones mencionadas, sería ilusoria la institución de la hipoteca é inútil la del registro: y á la vez resultaría fácil, publicando los avisos en un diario de escasa circulación, la colusión con tercero del deudor de mala fé, á fin de burlar á sus acreedores convirtiendo en personal la obligación *in re*.

Dispone el dicho primer párrafo del artículo 75 que los jueces ante quienes se vende en pública subasta algún fundo gravado con varias hipotecas, mandarán de oficio, si no lo pidieren los interesados, que se cancelen también las que hubiesen quedado extinguidas por no alcanzar á pagarse su valor con el precio del remate.

De allí no se desprende la caducidad de facto de las hipotecas que hubiere callado el reo, ni la alteración en el orden de preferencia acerca del pago.

La única interpretación de ese párrafo, á la luz del principio del artículos 2022 antes citado del Código Civil es que el producto de la venta corresponde á las hipotecas más antiguas una tras otra extinguiéndose las posteriores por cuanto el total valor pecuniario de la cosa equivale á su destrucción como garantía subsistiendo al no procederse así las de ineludible prelación.

Campos adquirió legalmente el inmueble subastado de la calle de Piura; pero con las restricciones impuestas por sus dos gravámenes hipotecarios á favor respectivamente de la Trucios y la Bustamante.

Cubierto el de la segunda, mantúvose en consecuencia, adherido á la cosa, exequible contra el dueño de éste, el de la primera, privilegiado por causa de antigüedad.

El fallo revocatorio en el que reconociendo tales derechos, la Iltma. Corte Superior de Lima

desecha la demanda de tercería basada en la plenitud del dominio, se halla evidentemente conforme á ley.

El Fiscal concluye que no hay nulidad en el mencionado fallo.

Lima, 23 de noviembre de 1906.

SEOANE.

Lima, diciembre 5 de 1906.

Vistos: de conformidad con lo dictaminado por el señor Fiscal; declararon no haber nulidad en la sentencia de vista de fojas 43 vuelta, su fecha 27 de Junio del presente año; que revocando la de 1^a instancia de fojas 29, su fecha 18 de noviembre del año próximo pasado, declara infundada la tercería interpuesta por don Pedro P. Campos; condenaron en las costas del recurso á la parte que lo interpuso; y los devolvieron.

Guzmán.—Castellanos.—Ortiz de Zevallos.—Ribeyro.—Villarán.

Se publicó conforme á ley.

César de Cárdenas.