

El remate judicial de un bien hipotecado no puede producir por sí sólo la cancelación del gravamen si el precio de la subasta no se aplicó a la amortización de la deuda que garantizaba la hipoteca.

Recurso de nulidad interpuesto por doña María Laura Jesús Corrales en la causa que sigue con don José Mariano Valdez, sobre tercería.—Procede de Arequipa.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Vistos; y teniendo en consideración: Que deducida la demanda de fojas doce por la que la actora interpuso tercería excluyente de dominio, alegando que la chacra del Palomar en que había hecho trabar embargo el ejecutante, le pertenecía exclusivamente por haberla adquirido como herencia de su padre el doctor Nicolás Corrales, quien a su vez la obtuvo en remate público el seis de Noviembre de mil ochocientos noventa y ocho, por cuyo motivo quedaron canceladas las hipotecas a que estaba afecto el fundo por orden del señor Juez que intervino en la venta, quedando libre de todo gravamen, pues no se inscribió tampoco en el Registro de la Propiedad Inmue-

ble y dentro del término de ley la hipoteca referida y que, habiendo transcurrido veinticinco años desde la fecha en que fué comprada la chacra por don Pedro Gonzáles de cuyo concurso de acreedores la adquirió su padre, habían prescrito el dominio y la acción; se tramitó la demanda de conformidad con lo dispuesto por el auto de fojas diecisiete, confirmado a fojas veinticinco; que absuelto por el ejecutante el traslado de la demanda a fojas treinta y siete y declarados rebeldes los ejecutados por el auto ejecutoriado de fojas cuarenta y cuatro, se resolvió la causa a fojas sesenta y cinco, cuya sentencia confirmada por el Superior a fojas noventa y siete, fué revocada por la Suprema a fojas ciento nueve, que dispuso se sustanciara la causa en la vía ordinaria: Que recibido el juicio a prueba en cumplimiento de la resolución suprema ya citada a fojas ciento nueve, siguió el juicio su curso conforme a ley: Que habiéndose establecido en la parte considerativa de dicha resolución, que el término para la prescripción comenzó a correr desde la fecha en que el doctor Corrales adquirió la finca y que sólo transcurrieron trece años del mismo, no es procedente la prescripción que respecto del dominio y la acción dedujo la demandante: Que habiendo sido igualmente, materia de la parte considerativa de la misma resolución suprema, los demás hechos en que fundó su defensa la demandada, a excepción del relativo a determinar cuales fueron las hipotecas canceladas y si lo fuera la que ha dado origen al embargo, debe estarse a lo que respecto de ellos se estableció en la misma: Que no se ha comprobado que la hipoteca a que se contrae el certificado de fojas dieciocho, fuera cancelada en el antiguo libro de hipotecas o en el Registro de la Propiedad Inmueble, pues las cancelacio-

nes que se indican a fojas ciento treinta y ciento treinta vuelta del certificado expedido por el Registrador de la Propiedad Inmueble, se refieren a gravámenes distintos y no comprenden a aquella: Que deducida por el doctor J. M. Valdez, la nulidad de la escritura de adjudicación hecha por el concurso al subastador doctor Corrales por el primer otrosí del recurso de fojas ciento treinta y tres y, tramitado el incidente formado al efecto de conformidad con lo dispuesto por el auto ejecutoriado de fojas tres de dicho incidente; no se ha comprobado la referida nulidad, pues la circunstancia de que el doctor J. Casimiro Valdez no figurara en la lista de acreedores del concursado no basta para ello, toda vez que pudo hacer uso de su derecho dicho acreedor o quien lo representara conforme a ley, en el juicio de concurso; y Que con el certificado de fojas ciento veintinueve y boleta de fojas ciento veintiocho se halla acreditado que la finca adjudicada a doña María Laura Jesús Corrales está constituida no sólo por los terrenos que el anterior poseedor don Pedro Gonzáles compró a don Manuel Rivera y sobre los que graba la hipoteca constituida a favor del doctor Valdez, sino también por otra suerte de tierras compradas a don Tadeo Chávez por cuyo motivo v, no habiendo sido Rivera propietario de los terrenos que pertenecieron a Chávez en la época en que celebró el contrato de arrendamiento con garantía hipotecaria a favor del doctor Valdez a que se contrae la escritura cuyo testimonio se registra a fojas primera del juicio seguido por éste que se tiene a la vista, es procedente la tercería deducida al respecto de los terrenos que adquirió Gonzáles de Chávez y que hoy pertenecen a la tercerista. Por estos fundamentos y demás que aparecen de autos, fallo: administrando justicia

a nombre de la Nación; declarando infundada la tercería de fojas primera respecto de los terrenos que hipotecó Rivera al doctor J. Casimiro Valdez; infundada la excepción de prescripción deducida por la tercerista; infundada igualmente la nulidad de la escritura de adjudicación solicitada por el primer otrosí del recurso de fojas ciento treinta y tres; y fundada dicha tercería respecto de la parte de terrenos que fueron adjudicados a la tercerista por escritura de fojas primera y que adquirió Gonzáles de don Tadeo Chávez, y disponiendo, en consecuencia, se alee el embargo trabado a fojas siete del juicio coactivo, en la parte de terrenos ultimamente citados y que no pertenecieron a Rivera; exonerando del pago de costas a la tercerista por haber tenido motivos atendibles para litigar. Y por esta mi sentencia definitivamente juzgando, así la pronuncio, mando y firmo, haciendo audiencia pública en la sala de mi despacho, a veinte y siete de agosto de mil novecientos diecinueve.

Zerezedá.

Ante mí.

J. D. Villena.

SENTENCIA DE VISTA

Arequipa, 6 de Mayo de 1924.

Vistos; y Considerando: Que de la escritura y mensura que se registran de fojas ciento cincuenta y una a fojas ciento cincuenta y seis, lo adquirido y comprado por don Manuel Rivera y su esposa, en la chacra ubicada en el pago del Palomar, son cinco topos y dos mil varas cuadradas, por el precio de tres mil cuatrocientos cuarenta y cinco pesos plata sellada: Que de la misma escritura consta que se reservó en poder del comprador el precio de un topo de tierras de la chacra vendida, hasta que se decida el juicio de nulidad promovido a doña Josefa Chávez viuda de Carpio; Que de la escritura de arrendamiento de la chacra sita en la campiña de esta ciudad en el pago denominado la Apacheta, celebrada el dieciseis de marzo de mil ochocientos ochenta y uno, entre el doctor don Casimiro Valdez y don Manuel Rivera, cuyo testimonio encabeza la ejecución seguida por el citado doctor Valdez con los herederos de don Manuel Rivera, que se tiene a la vista, aparece en la cláusula undécima, que el otorgante don Manuel Rivera, hipotecó las tierras que compró en la campiña de esta ciudad, pago del Palomar, por escritura pública otorgada el dieciocho de diciembre de mil ochocientos ochenta, ante el Escribano Público doctor don Abel I. Campos, que es la misma que en testimonio corre a fojas

ciento cincuenta y uno del expediente principal; Que por consiguiente ese gravamen sólo afecta a la parte de terrenos que efectivamente fueron vendidos en dicha escritura, con exclusión del topo mandado reservar, según se ha expuesto en uno de los considerandos anteriores. Por estos fundamentos y por los pertinentes de la sentencia apelada de fojas doscientas catorce, su fecha veintisiete de agosto de mil novecientos diecinueve: confirmaron dicha sentencia en cuanto declara infundada la tercería de fojas primera, respecto de los terrenos que hipotecó Rivera al doctor Casimiro Váñez, con la salvedad de que en esa hipoteca no quedó comprendido el topo de terreno que se reservó en la escritura de fojas ciento cincuenta y una, por estar en litigio: confirmaron así mismo la expresada sentencia, en cuanto declara infundada la excepción de prescripción deducida por la tercerista, infundada igualmente la nulidad de la escritura de adjudicación solicitada por el primer otrosí del recurso de fojas ciento treinta y tres y fundada dicha tercería respecto de la parte de terrenos que fueron adjudicados a la tercerista por escritura de fojas primera y que adquirió Gonzáles, de don Tadeo Chávez y disponiendo en consecuencia se alce el embargo trabado a fojas siete del juicio coactivo, en la parte de terrenos últimamente citados y que no pertenecieron a Rivera, exonerándose del pago de costas a la tercerista por haber tenido motivos atendibles para litigar, y los devolvieron.

Muñoz Nájjar.—Chávez. Valdivia.

LICTAMEN FISCAL

Señor Presidente:

A mérito del embargo trabado por don José Mariano Valdez en el juicio que sigue con los herederos de don Manuel Rivera, doña María Laura Corrales promovió la presente acción de tercería excluyente de dominio, alegante que el bien materia de ese embargo, era de su propiedad por haberlo heredado de su señor padre don Nicolás Corrales, quien lo obtuvo, libre de gravámenes, por remate judicial en el concurso seguido contra don Pedro González.

El actor en el juicio coactivo antedicho, se opuso a esta tercería invocando la existencia de una hipoteca anterior que no fué cancelada cuando se verificó en remate público la transferencia al aludido don Nicolás Corrales,

El juez de primera instancia en su sentencia de fojas 114 declaró infundada en parte la acción de la tercerista y el Superior de Arequipa confirmó esta resolución a fojas 154 vuelta

Tales son los principales hechos en que están de acuerdo los interesados; pero de los cuales, a juicio del infrascrito, no se deriva legalmente la consecuencia sustancial a que han llegado los fallos confirmatorio y confirmado.

No cabe duda, como consta de autos, por los diversos documentos presentados, que existía cuando se verificó el remate en que obtuvo la buena pró don Nicolás Corrales, la hipoteca que invoca don José Mariano Valdez; pero consta

de autos también, que después de aprobada la subasta, se mandaron cancelar todas las hipotecas y gravámenes reales existentes sobre el bien subastado, de acuerdo con un precepto contenido en el antiguo Reglamento de Tribunales.

Que este mandato no se hubiera cumplido por el Registrador en lo relativo a esa hipoteca, por no hallarse trasladada su inscripción a los nuevos libros; porque entonces no se hubiera hecho pública su existencia o por cualquiera otro motivo, nada importa, Hay de por medio un mandato vigente de cancelación, y este mandato debe surtir íntegramente sus efectos, toda vez que de él no aparece excluido de un modo expreso, el gravamen que muchos años después, pretende hacerse activo tomándolo como base para el embargo originario de la tercería.

Esta por lo mismo, resulta infundada haciendo inconducente que el infrascrito se ocupe de los demás puntos de secundaria importancia que comparados con el principal, contienen el fallo de vista materia del recurso.

Por tales consideraciones este Ministerio concluye opinando en el sentido de que corresponde a ese Tribunal Supremo resolver que hay nulidad en el citado fallo de vista, para que revocando el de primera instancia declare infundada la demanda de tercería a que este juicio se contrae.

Salvo mejor y mas justiciero parecer.

Lima, 25 de octubre de 1924.

ROMERO.

RESOLUCIÓN SUPREMA

Lima, 23 de abril de 1925.

Vistos; con lo expuesto por el Ministerio Fiscal; y considerando: que la hipoteca constituída sobre tierras del Palomar, en el año de mil ochocientos ochentiuño, a favor del doctor José Casimiro Valdez, no se ha extinguido por ninguno de los medios indicados en el artículo mil setenta y dos del Código Civil: que el remate del predio no pudo producir por sí sólo la cancelación de esa hipoteca, ni aún con arreglo al recto sentido del artículo setenta y cinco del antiguo Reglamento de Tribunales, si el precio de la subasta no se aplicó a la amortización de la deuda que garantizaba o a la extinción de otras gravámenes que gozasen de preferencia sobre ella: que, en cuanto a la extinción de la hipoteca misma, es indudable que no comprende la sección de tierras que la tercerista posee procedente de la compra que efectuó don Manuel Rivera en febrero de mil ochocientos ochenta y dos, según la boleta de fojas ciento cuarenta y ocho, un año después de constituída la hipoteca en referencia: declararon haber nulidad en la sentencia de vista de fojas ciento cincuentitres vuelta, su fecha seis de mayo último, en cuanto confirmando la de primera instancia de fojas doscientas catorce, su fecha veintisiete de agosto de mil novecientos diecinueve, declara infundada la tercera excluyente interpuesta a fojas doce por doña

María Laura Jesús Corrales respecto al terreno que don Sebastián Zevallos vendió en mil ochocientos ochenta y dos a don Manuel Rivera; reformando la primera de dichas sentencias y revocando la segunda, declararon fundada la tercera acerca de ese terreno y que debe levantarse el embargo trabado sobre él; declararon no haber nulidad en lo demás que la sentencia de vista contiene y es materia del recurso, entendiéndose sin costas; y los devolvieron.

Barreto.—Pérez.—Romero.—Lariós.—Robles.

Se publicó conforme a ley.

Agustín M. Escudero.

Cuaderno N° 465.—Año 1924.
