

La propiedad de un inmueble no se acredita por su inscripción en el Registro, sino por sus títulos.

Recurso de nulidad interpuesto por don Pablo Lavalle en la causa que sigue con don José Figallo y otros, sobre nulidad de contrato. — Procede de Piura.

Sentencia de 1ª Instancia

Vistos y considerando: que en la presente controversia se pidió a fojas una, por don José Pablo Lavalle, la nulidad de las ventas otorgadas por el padre del demandante, don Salvador, a favor de don Víctor Lavalle y otros, el diez y ocho de enero de mil novecientos diez y nueve y de la que éstos hicieron a don José Figallo el quince de abril del mismo año, ante el notario don Manuel Mendoza: que dicha nulidad se funda en que don Salvador Lavalle no era dueño sino de la cuarta parte, más no de la mitad del fundo mencionado; demanda que se aclaró y concretó por el recurso de fojas cuarenta y dos: que apoyando este derecho ofreció el demandante, como prueba la testimonial de fojas sesenta y cuatro, setenta, ochenta y ochenta y cinco, que hace historia de la traslación de dominio de dicho fundo: que del expreso contexto de esos contratos resulta que el citado don Salvador vendió a doña Juana Lavalle de Ríos, con consentimiento de su esposo don Félix S. Ríos, a doña Maura Lavalle, hoy de Talledo, a don Felipe Santiago y don Víctor Lavalle, la mitad del referido

inmueble "Quebrada Seca" que adquirió legalmente por compra a don José Andrés Lama, el siete de setiembre de mil ochocientos noventa y dos, fojas sesenta y cuatro: que localizando el punto sujeto a materia dentro de su propio marco legal, se ve que los causantes de don José Figallo, al transferir a éste sus derechos, inscribieron antes su dominio con citación expresa del condómino don José Pablo: que así las cosas el precepto del artículo sétimo de la ley de dos de enero de mil ochocientos ochenta y ocho es de perfecta aplicación en este caso si se tiene en cuenta que el artículo tercero de esta misma ley manda que se inscriban las traslaciones de dominio, que como la presente, no están excluidas, artículo sesenta y dos del Reglamento de la materia: que siendo esto así, como lo es en efecto, porque así consta de autos, las pruebas ofrecidas por el demandante, no acreditan lo que se propuso: porque taxativamente la controversia no puede resolverse sino con estricta sujeción a los estatutos de la Propiedad Inmueble y esa probanza no se concreta al asunto que se litiga, ni a los hechos y preceptos legales pertinentes del caso sino a la comprobación de su condominio: que en tal virtud el principio jurídico del que es anterior en tiempo, lo es en derecho, se adapta al punto cuestionado, bajo el imperio de las disposiciones acotadas: que la prelación de que se trata queda perfectamente acreditada con el mérito legal e irrefragable del certificado de fojas noventa y dos del Registro del Distrito de la Propiedad de Piura y Tumbes: siendo de advertir que el demandante no ha inscrito, por su parte, los mencionados títulos que lo acreditan: que, en consecuencia, y bajo el criterio jurídico que establecen los considerandos que motivan esta resolución, no habiendo pro-

bado dicho demandante su acción, deben ser absueltos los demandados, artículos trescientos treinta y ocho y trescientos treinta y nueve del Código de Procedimientos Civiles. Por estas consideraciones, fallo: absolviendo a los demandados de la demanda a que alude el primer considerando de esta resolución, declarándola sin lugar por infundada, en consecuencia, que las acciones y derechos de que se ocupa el quinto considerando, se hallan legalmente adquiridos y gozan de la indiscutible prelación que establece la citada ley del Registro; sin costas Y por esta mi sentencia, juzgando en primera instancia, así la pronuncio, mando y firmo, en audiencia pública de la fecha.

Paíta, setiembre 9 de 1922.

Pedro Velasco.

Sentencia de Vista

Lima, abril 3 de 1923.

Autos y vistos; en atención a que los vendedores del fundo "Quebrada Seca" a don José Figallo, han inscrito su dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble, de conformidad con lo dispuesto en el artículo tercero de la ley de la materia: a que en virtud de esta inscripción, fundada en títulos correctos ha tenido el derecho de disponer de ese inmueble: a que la venta realizada por estos vendedores a favor de Figallo, también, está inscrita

en el Registro de la Propiedad, por consiguiente, el derecho de dominio adquirido por el comprador Figallo, está amparado por el artículo sétimo de la ley que creó el Registro, mientras no se presente otro título de derecho debidamente registrado: que en el presente caso el demandante sostiene su acción, aseverando que los vendedores del fundo se han excedido vendiendo lo que no es suyo, pero sin presentar ningún título inscrito en el Registro de Propiedad: que en la hipótesis de ser cierto el hecho anotado, en el considerando anterior, no puede ser opuesto a tercera persona, que en este caso es el comprador Figallo, por no estar inscrito el derecho del demandante: que por esta falta de inscripción el demandante tendrá su derecho expedito para ejercitar su acción contra los vendedores de Figallo, pero no contra éste que contrató con buena fé, y fundado en un título inscrito en una institución creada especialmente para dar seguridad y firmeza a la contratación: que la nulidad de un título inscrito sólo puede invalidarse respecto de otro título también inscrito, artículo 97 del Reglamento Orgánico del Registro de Propiedad; pero en ningún caso debe invalidarse, para producir efectos civiles contra tercero aunque después se anule el derecho del otorgante: confirmaron la sentencia de fojas ciento tres, su fecha, nueve de setiembre del año próximo pasado, que declara infundada la demanda interpuesta por don J. Pablo Lavalle en su escrito de fojas una, con costas, y los devolvieron.

León. — Urteaga. — Escudero.

DICTAMEN FISCAL

Señor :

Por escritura pública que copiada corre a fojas 64, don Salvador Lavalle compró en 7 de setiembre de 1892 la mitad del fundo "Quebrada Seca". En 16 de octubre de 1903 falleció doña Juana Arismendi, esposa de Lavalle y por auto de 10 de octubre de 1921 fué declarado su heredero su legítimo hijo Jose Pablo Lavalle y Arismendi.

En 18 de enero de 1918, Salvador Lavalle vendió la mitad del mismo fundo a don Felipe Santiago Lavalle, don Víctor, doña Maura y doña Juana Lavalle Velásquez, según escritura pública que se lee en testimonio a fojas 85.

Por último, estos compradores vendieron sus derechos en la hacienda a don José Figallo, por escritura de 15 de abril de 1919.

Cuando Figallo adquirió el inmueble, éste aparecía inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble como del dominio común, por partes iguales, de los vendedores y de don José Pablo Lavalle.

Estima Pablo Lavalle que es nula la venta que su padre hiciera de la mitad del fundo "Quebrada Seca" a favor de sus hijos adulterinos, porque habiendo sido adquirida durante la sociedad legal con su esposa Juana Arismendi, esa mitad constituía un bien común, divisible entre el marido y los herederos de su esposa por razón de gananciales. Y en tales fundamentos apoya la demanda que ha interpuesto contra los primitivos com-

pradores y causantes de don José Figallo y contra este último adquiriente.

Figallo contradice la demanda, acogiéndose a su calidad de tercero, amparado por los preceptos de la ley de 2 de enero de 1888. Sostiene que en el Registro no aparecía inscrito cuando él compró, el derecho ahora reclamado por Salvador Lavalle.

La primera inscripción de dominio del fundo se verificó en abril 9 de 1919, fojas 92, con referencia a las escrituras traslativas de la propiedad en las que aparece (fojas 64 y 85) que cuando Salvador Lavalle adquirió la mitad del fundo "Máncora" era casado, y viudo cuando la vendió a Felipe Santiago Lavalle y hermanos.

La controversia queda, pues, reducida a saber cuál es el valor de las referencias hechas en el asiento de inscripción a las escrituras públicas que le sirven de base.

El Reglamento del Registro de la Propiedad Inmueble no requiere que se consignen en los asientos el estado civil de los contratantes, pero dicha condición o estado, debe ser apreciada por el Registrador, para deducir la eficacia del acto jurídico sometido a inscripción. El mismo Reglamento dispone en el artículo 83 que se expresará en las inscripciones, entre otras circunstancias, la fecha y el nombre del juez, empleado público o escribano que autoriza el título llevado al Registro. El objeto no puede ser otro que el de suministrar a los interesados los datos más completos sobre los actos inscritos para su cabal conocimiento y que el contratante menos avisado no deja de buscarlo en las fuentes indicadas.

La omisión o error del Registrador puede de esta manera ser subsanada con vista de las escrituras originales que permiten conocer por los datos del Registro, la existencia de derechos de terceros sobre los que la ley no autoriza pasar por razón de aparentes formalidades de inscripción. El sistema adoptado en nuestra Legislación para la inscripción de los títulos por medio de un extracto o relación sucinta de su contenido y no de su transcripción íntegra, no significa que ha de estarse en todo caso, por lo que aparece inscrito con absoluta prescindencia de lo que conste en el título original. Es este un procedimiento de mera conveniencia práctica que no influye decisivamente en las cuestiones que se suscitan sobre los derechos emanados de los títulos que sirven de base a la inscripción defectuosa o equivocada. No se opone a este criterio el precepto contenido en el artículo 97 del mismo Reglamento que dispone que los contratos o actos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no resultan claramente del mismo registro; porque este precepto se refiere al caso en que no aparezca de ningún modo inscrito el acto o contrato que se invoca en perjuicio de tercero como en el caso de varias ventas de un mismo inmueble por el mismo propietario y no inscritas, que se opusieren al último comprador.

Pero el de autos es distinto. El derecho del demandante se desprende de las diversas escrituras que han servido para la primera inscripción de dominio de la hacienda Máncora, las que seguramente ha examinado

don José Figallo antes de comprarla. En ellas consta que la adquirió Salvador Lavalle siendo casado y que la vendió después de fallecida su esposa. De tales hechos se desprende la presunción juris, no contradicha, de que ese bien constituye los gananciales de doña Juana Arismendi y que por lo tanto no era del completo dominio de Lavalle, cosa que no ha podido legalmente ignorar el comprador.

La demanda es, pues, fundada. Figallo ha comprado cosa ajena. No ha habido legalmente venta.

Hay nulidad en la sentencia recurrida.

Lima, 16 de noviembre de 1925.

ARAUJO ALVAREZ.

RESOLUCIÓN SUPREMA

Lima, 21 de abril de 1926.

Vistos; de conformidad con el dictamen del señor Fiscal cuyos fundamentos se reproduce: declararon haber nulidad en la sentencia de vista, de fojas 120, su fecha 3 de abril de 1923, reformándola y revocando la de primera instancia de fojas 103, su fecha 9 de setiembre de 1922: declararon fundada la demanda de don José Pablo Lavalle, de fojas una, aclarada a fojas 42, y que

son nulas las ventas a que ella se refiere en lo relativo a la cuarta parte del fundo "Quebrada Seca", sin costas; y los devolvieron.

Pérez. — Huamán de los Heros. — Robles. — Villa García. — Velarde Alvarez.

Se publicó conforme a ley.

Agustín M. Escudero.

Cuaderno N° 311. — Año 1923.

Abandono de la segunda instancia

Recurso de nulidad interpuesto por don Federico D. Guevara en la causa que sigue con don Manuel S. La Fuente, sobre nulidad de escritura. — Procede de Lima.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Pendiente la alzada, que en la causa seguida por don Manuel Segundo La Fuente, con don Federico Guevara y otros, sobre nulidad de contrato y habiéndose ejercitado dicho recurso ordinario por ambas partes; una de éstas, la de doña Justa Juan Gorena, pide a fojas