

**Validez de las hipotecas registradas en los antiguos libros
llevados por los Escribanos Públicos del ramo.**

*Causa seguida por don Julio E. Sánchez Elías con Picasso
Hermanos y otro sobre tercería.—Procede de Lima.*

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

En el juicio seguido primero por don Benjamín Samamé y después por su cesionario don Julio Sánchez Elías, con los señores Manuel Picasso y hermanos y don José Manuel Farfán sobre tercería excluyente. Vistos los autos, con los ordinarios seguidos por los señores Picasso y hermanos con José Manuel Farfán; y resultando:

Que en 2 de Enero de 1915 se presentó don Benjamín Samamé, interponiendo tercería excluyente, para que se levantara el embargo preventivo trabado a solicitud de Picasso y Hermanos en el fundo "La Victoria", de su propiedad, y acompañando como justificativos de su demanda el instrumento que obra en copia a fojas 35 y en testimonio a fojas 56. Conferido traslado de esta demanda a los ejecutantes, contestaron éstos por el escrito de fojas 10, manifestando que el fundo "La Victoria" les había sido hipotecado por don José Manuel Farfán y su hijo don Emilio

Farfán desde el 12 de Julio de 1889, según escritura otorgada ante el notario Sánchez Guerrero, ampliada en 5 de Agosto de 1906, ante Benavides; que de esa hipoteca se había tomado razón en la primera de las fechas indicadas, y que no habiendo sido cancelada, estaba legalmente vigente. Acompañaron testimonio de la escritura de 1889 y el certificado del registro de la propiedad, de haberse tomado razón de la hipoteca. El ejecutado por su recurso de fojas 12, convino en la demanda del tercerista. Tramitado el juicio en la vía ordinaria, por el auto de fojas 12 vuelta se abrió a prueba por el término legal; producidas las que han ofrecido las partes, y vencido el término, presentados los alegatos, ha llegado la oportunidad de expedir sentencia.

Considerando: Que la propiedad de don Benjamín Sánchez sobre el fundo "La Victoria", está acreditada con el instrumento cuyos testimonios obran a fojas 13 y 56, en que consta la venta definitiva que le otorgaron de ese inmueble don José Manuel y Dn. Emilio Farfán en 12 de diciembre de 1914, cuyo auto traslativo de dominio está inscrito en el Registro de la propiedad, con fecha 17 de diciembre del expresado año de 1914, como consta en la anotación de fojas 60. Que del certificado de fojas 69 y de los de fojas 66 y 66 vuelta consta que el fundo "La Victoria" está inscrito en el Registro de la propiedad sin gravamen alguno, primero, como perteneciente a don José Manuel Farfán, y después como de la propiedad de don Benjamín Samamé, por la venta otorgada a favor de éste por el mencionado Farfán. Que del certificado de fojas 11, consta que en 16 de Diciembre de 1912 soli-

citó don José Manuel Farfán que se hiciera constar si existía gravamen sobre el fundo "La Victoria" y el registrador certificó que no aparecía ningún gravamen que afectase ese fundo, ni se había presentado título alguno pertinente de inscripción. Que la hipoteca constituida por Farfán a favor de Picasso Hermanos, y de que se tomó razón en 12 de Julio de 1889 fojas 7, no se ha inscrito en el Registro de la propiedad dentro del término que establecen los artículos primero y segundo de la ley de 10 de Enero de 1899; de modo que no puede hacerse valer contra tercera persona, que en este caso es don Benjamín Samamé o su cesionario Sánchez Elías, conforme a lo estatuido en los artículos 3.º y 4.º de la mencionada ley y el artículo 7.º de la de creación del Registro de la Propiedad, de 2 de Enero de 1888. Que no constando en la primera inscripción de dominio del fundo "La Victoria", ni en las posteriores la hipoteca constituida en 1889 a favor de Picasso Hermanos, ni habiendo cumplido éstos con inscribirla en el Registro de la Propiedad, como se dispuso en la citada ley de 10 de Enero de 1899, no puede esa hipoteca afectar los derechos del tercerista Samamé, de quien es cesionario Dn. Julio Sánchez Elías, a virtud de la venta que consta de la escritura de fs. 52, su fecha 9 de Marzo de 1915. Que estando acreditado el dominio del tercerista, no pudiendo afectarle la hipoteca invocada por los ejecutantes, es fundada la acción interpuesta por el primero. Por estas consideraciones, FALLO: declarando fundada la tercería excluyente interpuesta por don Benjamín Samamé respecto al fundo "La Victoria" y que en consecuencia debe levantarse el embargo pre-

ventivo trabado sobre dicho fundo en el juicio ordinario seguido por los señores Manuel Picasso y Hermanos con don José Manuel Farfán. Y por esta mi sentencia, definitivamente juzgando, así lo pronuncio mando y firmo, en Ica, Noviembre 24 de 1916.

Augusto Ríos.

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Lima, 31 de Diciembre de de 1918.

Vistos; en discordia; y considerando: que conforme al artículo 2030 del C. C. la hipoteca se constituye por medio del registro de un título en que se expresa la obligación principal y los bienes que la aseguran; que esta formalidad ha sido llenada por M. Picasso Hermanos, como lo acredita el certificado de fojas 7: que si bien la hipoteca a que dicho certificado se refiere no ha sido trasladada al registro de la propiedad inmueble establecido en Ica con posterioridad, ni la ley del Registro, ni ninguna otra han dejado sin efecto las inscripciones hechas en los antiguos libros de hipotecas y no trasladadas a los nuevos del registro; y que conforme al artículo 171 del Reglamento respectivo, no favorece al tercerista el certificado de

fojas 11; REVOCARON la sentencia de fs. 80, su fecha 24 de noviembre de 1916; declararon infundada la demanda de tercería interpuesta por don Benjamín Samamé en su recurso de fojas fojas 5; sin costas y los devolvieron, reintegrándose el papel.

Mata—Araujo Alvarez—Panizo.

Mi voto es por la confirmación de la sentencia apelada.

Granda.

Se publicó conforme a ley.

Benjamín Gandolfo.

DICTAMEN FISCAL

Señor Presidente:

Habiendo resultado ineficaces los procedimientos que se han seguido desde enero de 1921 para obtener que se remita al Tribunal el expediente seguido por Picasso Hermanos con José Manuel Farfán sobre cantidad de libros peruanas y el incidente de embargo, que solicitó el señor Fiscal doctor Gadea, y considerando que no son indispensables esos expedientes, paso a emitir el dictamen pendiente.

Embargado el fundo "La Victoria", en la ejecución de Picasso Hermanos con don José M. Farfán, don Benjamín Samamé interpuso tercería de dominio, acompañando el testimonio de la escritura de venta que a su favor otorgaron don José Manuel Farfán y don Emilio Farfán, en Ica, el 12 de diciembre de 1914 ante el Notario Fernald, venta que se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble, el día 17 del citado mes y año.

Picasso Hermanos contestaron la demanda a fojas 10, manifestando que el fundo "La Victoria" se había hipotecado a su favor por sus dueños, según la escritura de 12 de Julio de 1889, hipoteca que se registró en el antiguo libro de hipotecas de la provincia de Ica, y que teniendo acción real sobre el inmueble, el embargo trabado no podía levantarse por razón de la tercería.

Se ha presentado a fojas 8 el testimonio de la escritura otorgada por don José Manuel Farfán, en la que se reconoce deber a Picasso Hermanos \$ 1021.19, con intereses a razón de 12 % anual, suma que se estableció que sería pagada en dos partes iguales, el 30 de mayo de 1890, y el 30 de mayo de 1891 hipotecando en garantía el fundo "La Victoria". La hipoteca se registró en el antiguo libro de hipotecas, como consta del asiento transcrito por el Registrador de la Propiedad en el certificado de fojas 7.

La cuestión queda reducida a saber si esa hipoteca constituida por el que era dueño del fundo "La Victoria" en la época en que se otorgó la escritura, 12 de julio de 1889, y debidamente inscrita con arre-

glo al C. C., perdió su valor por la circunstancia de que no fué trasladado el asiento de inscripción a los libros del Registro de la propiedad de Ica, cuando se instaló la Oficina en esa ciudad.

La ley de 2 de enero de 1888 no dispuso que se hiciera nueva inscripción de las hipotecas ya registradas. El Reglamento del Registro de la Propiedad no contiene ninguna disposición al respecto. Antes bien, se establece que esos libros llevados por los Notarios, se entregasen a las oficinas del Registro de la Propiedad tan luego se instalase, como efectivamente ha sucedido. A esos libros se refieren los Registradores en los certificados que expiden, cuando el período por el cual se piden es mayor que el de existencia de la Oficina respectiva. El punto no se puede discutir. Una hipoteca registrada y vigente antes de abrirse el Registro de la propiedad de la jurisdicción que corresponde, tiene el mismo valor que las que se han registrado con posterioridad a la fecha en que entró a regir la ley de 2 de enero de 1888.

El tercerista hace mérito también del certificado que corre a fojas 11, expedido el 16 de diciembre de 1912, o sea dos años antes de otorgarse la escritura de 12 de diciembre de 1914, de Farfan a Benjamín Samamé, recaudo de la tercería. Ese certificado carece de valor desde que no se refiere específicamente al fundo "La Victoria", ni se indica el período por el cual se ha examinado los libros, ni los nombres de las personas por las cuales se ha hecho la revisión, requisitos exigidos por el artículo 160 del Reglamento. No hay duda que si el Registrador hubiera revisado los libros antiguos de hipotecas, habría encontrado la

partida de inscripción trascrita en el certificado de fojas 7. Ese certificado no lo puede hacer valer el tercerista por disposición del art. 171 del Reglamento.

Estando el fallo de vista, que revoca el de primera instancia y declara sin lugar la tercería interpuesta, apoyado en las consideraciones legales que dejo expresadas, el Fiscal suplente opina que no hay nulidad en esa resolución.

Lima, 11 de Setiembre de 1928.

García Irigoyen.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, 19 de setiembre de 1928.

Vistos; de conformidad con lo dictaminado por el Ministerio Fiscal: declararon NO HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fojas 95, su fecha 31 de Diciembre de 1918, que revocando la de primera instancia de fojas 80, su fecha 24 de Noviembre de 1916, declara infundada la demanda de tercería interpuesta por don Benjamín Samainé, a fojas 5, sin costas; condenaron en las del recurso al litigante que lo interpuso; y los devolvieron.

Barreto.—Pérez.—Huamán de los Heros.—Quiriga.—Umeres.

Se publicó conforme a ley.

Agustín M. Escudero

Causa No. 44.—Año 1919.