

La hipoteca sobre un inmueble, no inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, no perjudica los derechos del adquirente.

Recurso de nulidad interpuesto por don José Dolores Acosta, en la causa que sigue con don José Leocadio Zegarra y otro, sobre tercería excluyente.—Procede de Lambayeque.

DICTAMEN FISCAL

Señor:

Tres acciones diversas obran en el presente expediente: la de fs. 1, que contiene la tercería iniciada por don José Dolores Acosta, a consecuencia del embargo que se trabó en la ejecución seguida por el Presbítero Leocadio Zegarra, como cesionario de don Víctor Rivadeneyra, contra don Hipólito Granados, y que el actor fundamenta en la alegación de que el bien embargado es de su exclusiva propiedad; la de fs. 36, iniciada por el ejecutado Granados, tendiente a que su ejecutante le otorgue escritura en cancelación del crédito que motivó la acción ejecutiva; y la de fs. 78, interpuesta por el mismo Granados en la que pide la nulidad de la escritura de obligación que generó la ejecución seguida contra él, y la nulidad de la sentencia expedida en el juicio ejecutivo; acciones todas que se han acumulado en un solo expediente, a virtud de lo

resuelto en los autos conformes de fs. 104 y 108; y que sustanciadas debidamente, con arreglo a los trámites que a su naturaleza corresponden, llenándose todas las formalidades procesales, son resueltas conjuntamente, en la sentencia de fs. 120, cuyo fallo las declara sin lugar, mandando continúe el embargo hasta que el acreedor se haga pago. Apelada, y tramitada la segunda instancia, se confirma por la resolución de vista de fs. 208, que es materia del recurso de nulidad hecho valer por el tercerista Acosta.

Como el ejecutado Granados se ha conformado con esas resoluciones, toda vez que no ha interpuesto recurso de nulidad, ellas han quedado consentidas en lo que se refiere a las acciones sobre otorgamiento de escritura de cancelación, nulidad de escritura, y nulidad de la sentencia del juicio ejecutivo, en las cuales era actor; quedando por consiguiente hoy circunscrita la controversia, única y exclusivamente, a la acción de tercería.

El instrumento que recaudó la ejecución del Presbítero Zegarra, fué protocolizado en 1918, surtiendo sus efectos como escritura pública, desde esa fecha; y fué debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble en el mismo año; y las escrituras que sirven de apoyo a la tercería, fueron otorgadas en 1922 y 1929, respectivamente, o sea con gran posterioridad a aquél. Ahora bien, como el primero de esos documentos contiene un mutuo hipotecario que genera una acción real persecutoria de la cosa, y al ser adquirida ésta por el tercerista Acosta, cuando preexistía aquélla, es incuestionable que nada justi-

fica la acción incoada, desde que el bien hipotecado tiene que responder al crédito del acreedor, aunque dicho bien pase a mano de tercera persona; y como este principio legal lo consagra el Juez en su sentencia, en la que ha estudiado con claro criterio la cuestión debatida; y como el Superior se limita a confirmar esa sentencia, por sus propios fundamentos, el Fiscal, que las encuentra conformes, opina que procede declarar que NO HAY NULIDAD en el recurrido, en la parte que es materia del recurso contraído.

Lima, octubre 10 de 1932.

Palacios.

RESOLUCION SUPREMA

Lima, agosto 10 de 1933.

Vistos; con lo expuesto por el Señor Fiscal, y considerando: que la hipoteca constituida por don Hipólito Granados sobre el fundo "Torromotal" a favor de don Víctor M. Rivadeneira, en seguridad de su deuda de 365 soles e intereses, sólo ha sido anotada preventivamente en el Registro de la Propiedad, en 8 de abril de 1918, como aparece del certificado de fs. 4 vta.: que esta anotación caducó a los 60 días de su fecha, conforme al art. 128 del Reglamento del Registro: que no estando debidamente inscrita la hi-

poteca cuando don José Dolores Acosta compró dicho fundo por las escrituras públicas de 27 de enero de 1922 y 5 de octubre de 1929, es fundada la demanda: declararon HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fs. 208, su fecha 25 de julio de 1932; reformándola, y revocando la de primera instancia de fs. 120, su fecha 12 de diciembre de 1931, declararon fundada la acción de tercería excluyente interpuesta a fs. 1 por don José Dolores Acosta, y en consecuencia, mandaron se levante el embargo a que dicha demanda se contrae, sin costas, y los devolvieron.

**Barreto. — Burga Larrea. — Campos. — Valdivia.
Zavala Loaiza.**

Se publicó conforme a ley.

Agustín M. Escudero, Secretario.

Cuaderno No. 1107. — Año 1932.
