

El tercero que adquiere un inmueble bajo la fe del Registro de la Propiedad, no responde de los vicios de la compra de su vendedor. En tal caso la nulidad de la compra de este último, se resuelve en la indemnización de perjuicios.

*Recurso de nulidad interpuesto por D. Manuel Jesús Gamarra y D. Carlos E. Limaco, en la causa que sigue con doña Margarita Mendizabal, sobre nulidad de una venta.—Procede del Cuzco.*

### DICTAMEN FISCAL

Señor:

La demanda de doña Margarita Mendizabal dirigida contra los doctores Carlos Limaco y Manuel J. Gamarra, ha prosperado en los Tribunales inferiores, llegando a ser declarada fundada, o sea que es nula la venta hecha por la actora a Limaco, y nula también la efectuada por este a favor del segundo de los demandados.

El Fiscal cree que hay error en los fallos a que se refiere, y funda esta opinión en un argumento de carácter legal que, debatido en el juicio, no ha sido tomado en consideración por el Juez ni la Corte: el hecho de que Gamarra compró de quien aparecía como legítimo propietario en los libros del Registro, con una diferencia de ocho meses entre una y otra inscripción:

vale decir entre el Registro a favor de Limaco y el extendido a su favor.

El Registro de la propiedad inmueble constituye la mayor garantía que el Estado, por medio de esa institución, dá a quienes contratan sobre propiedades inmuebles en la República. Por algo la ley del Registro fue llamada "ley de terceros" y es que garantiza a estos la inversión de su capital cuando de los libros no aparece ninguna limitación en el dominio y propiedad de quienes las dan en venta.

En el caso de autos, Gamarra ha presentado el certificado corriente a fs. 445, en que aparece inscrita la venta de la Mendizabal a Limaco en 26 de agosto de 1926, y la de Limaco a su favor en 31 de agosto de 1927. Nada hay en las partidas copiadas en ese documento que limite, en alguna forma, la libre disposición que es consecuencia de la propiedad lisa y llana, y sin gravámenes, tal como aparece adquirida por quien compró a la Mendizabal. Por tanto, el tercer adquirente no está obligado a responder por actos que, legalmente, se debe suponer le eran desconocidos.

No solo conforme a la ley de 2 de enero de 1888, que estableció el Registro de la Propiedad Inmueble, sino también según la interpretativa de 10 de enero de 1899, que reitera con claridad el mandato de aquella, estatuyendo que no puede hacerse valer ningún derecho contra tercero que hubiese adquirido la finca inscrita "si los derechos que se quiere hacer valer no hubiesen constado en el Registro al tiempo de la adquisición por el tercero"; los derechos o acciones que la Mendizabal hubiera tenido, o tenga, contra Limaco,

son impotentes contra Gamarra respecto de la finca que adquirió, porque al tiempo de hacerlo, y de inscribirla a su nombre, no aparecía taxativa alguna del dominio inscrito a favor del que le vendía. Su situación habría variado si por lo menos hubiera estado inscrita la demanda que ha dado origen a este pleito.

Esa condición privilegiada, como consecuencia de la garantía del Registro, de las personas cuyos derechos se han inscrito oportunamente y conforme a ley, ha sido reconocida siempre por esta suprema Corte en las diversas ejecutorias expedidas; y el hecho de que ni el Juez ni la Corte hayan estudiado este punto, y pronunciándose sobre él, hace necesario dejar bien establecida la razón legal expuesta, que lleva al suscrito a opinar en el sentido de que hay nulidad en el fallo recurrido.

Si hay consideraciones suficientes para suponer, o se llega a demostrar, que Limaco no pagó el precio a la primera vendedora, que la escritura fué simulada, o que se ejerció coacción o engaño, para obtener el bien, podrá exigírsele las responsabilidades a que haya lugar, pero no procede involucrar en ellas al tercer adquiriente; salvo las medidas que los Tribunales creyeran conveniente dictar, a pedido de parte, en cuanto al saldo de precio no pagado por Gamarra, para responder de aquellas.

La prueba testimonial actuada se ha dirigido principalmente contra la escritura Mendizabal-Limaco, no contra la en que consta el contrato Limaco-Gamarra, de manera que no estando debidamente comprobada la nulidad de la escritura de 31 de agosto de 1927, ésta ha debido respetarse.

Si la Sala encontrara aceptables las consideraciones que preceden, puede servirse declarar que hay nulidad en el fallo de vista de fs. 512 vta.; y reformando la apelada, resolver en el sentido de que es infundada la demanda dirigida contra el Dr. Manuel J. Gamarra. Salvo mejor parecer.

Lima, julio 13 de 1939.

**Calle.**

---

### **RESOLUCION SUPREMA**

Lima, 12 de setiembre de 1939.

Vistos; de conformidad con el dictámen del Ministerio Fiscal, cuyos fundamentos se reproduce; y considerando además, que lo actuado prueba suficientemente que la escritura pública de 26 de agosto de 1926, corriente a fs. 19, por la que doña Margarita Mendizábal aparece vendiendo al doctor don Carlos E. Limaco su casa de la Calle Nueva o Moroc-Calle de la ciudad del Cuzco, por la suma de 10,500 soles, que la primera declaró haber recibido a su satisfacción, fue un acto confidencial, realizado por sugerencias del segundo, sin

el ánimo de contratar y sin que mediara pago del precio, y que los recibos de fs. 182 y fs. 183, que aparecen otorgados por la Mendizábal a favor de Limaco, por 4,500 soles y 6.000 soles, respectivamente, en 2 y 25 de agosto de 1926 son así mismo falsos en su firma, contenido y legalizaciones: que esa venta se inscribió en el Registro de la Propiedad en la misma fecha de la escritura, según consta del certificado de fs. 445, y en esta condición adquirió la finca el doctor don Manuel Jesús Gamarra por escritura de 31 de mayo de 1927, que se inscribió también en esta fecha: que siendo el doctor Gamarra un tercero, que ha contratado bajo la fe del Registro no le afectan los vicios de la adquisición de su vendedor: que si por esta razón no es ya posible la retrocesión, a poder de la demandante, de la casa materia de la primera venta, el Dr. Limaco le es responsable de su valor como indemnización de perjuicios: declararon HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fs. 512 vta., su fecha 10 de setiembre de 1938, en cuanto confirmando la de primera instancia de fs. 432, su fecha 21 de mayo de 1935, declara nula la escritura pública de 31 de mayo de 1927, otorgada a favor del doctor Gamarra: reformando la primera y revocando la segunda, declararon infundada en esta parte la demanda de fs. 6: declararon NO HABER NULIDAD en la sentencia de vista en lo demás que contiene; entendiéndose que la nulidad de la venta de la demandante a favor del Dr. Limaco se resuelve en la obligación de éste, de pagar a aquella, el valor actual de la casa mencionada, que fijarán los peritos que nombre el Juez de la causa y que la instrucción mandada levantar por la sentencia de vista deberá comprender a todos los responsables por los de-

litos de que se trata, con costas a cargo del doctor Lima-  
co; y los devolvieron.

**Barreto. — Zavala Loaiza. — Cárdenas. — Ballón.  
Velarde Alvarez.**

Se publicó conforme a ley.

*M. Arnillas O. de V.*, Secretario.

No. 1517.—Año 1938.

---