

**No puede oponerse a tercero la ampliación del precio de la retroventa que no se registró oportunamente.**

---

*Juicio seguido por don Enodio Piatti con don Francisco Remotti, sobre cumplimiento de un contrato de venta.—De Lima.*

SENTENCIA DE VISTA

*Lima, 22 de setiembre de 1908.*

Vistos, en discordia de votos concordada en parte al tiempo de la votación y atendiendo: á que según aparece de la escritura que en testimonio corre á fojas una, el 25 de noviembre de 1905, don Julián Suero y Arroyo dió en venta con pacto de retroventa á don Enodio Piatti, una finca de su propiedad ubicada en la calle de Paruro, antes Hoyos, de esta capital, en la cantidad de 350 libras de oro sellado, á que después de hallarse consumada la venta, por la recíproca entrega del precio y de la cosa, el citado Piattientregó á Suero el 27 de abril del año siguiente, la suma de 340 libras como aumento de precio (fojas 58 vuelta) sin embargo de ser ya dueño del inmueble y de hallarse hacía meses en posesión del mismo, á que no constando en el Registro de la Propiedad Inmueble ese aumento, cuando don Francisco Remotti adquirió el derecho de retroventa por la escritura de fojas 15, según resulta del certificado de fojas 60 vuelta,

es manifiesto que no se puede hacer valer contra éste, con arreglo á la ley de la materia; y que el indicado Remotti, puede ejercitar aquel derecho consignando únicamente, como lo ha hecho, el primitivo precio y sin necesidad de hacer otra consignación igual; y á que esto es tanto más fundado y conforme á la justicia, cuanto que Remotti en tiempo hábil y con anterioridad á la inscripción del nuevo precio de la finca, hizo anotar en el respectivo escrito de presentación, la transferencia hecha á su favor, según se vé á fojas 32 vuelta y 60 vuelta: revocaron la sentencia de fojas 98, su fecha 19 de noviembre de 1907; declararon, fundada la demanda interpuesta por don Francisco Remotti y que don Enodio Piatti debe devolver la finca, recibiendo la cantidad consignada; y los devolvieron.

*Puente Arnao.—Elejalde.—Carranza.—Pérez.—Correa y Veyan.*

Se publicó conforme á ley, siendo el voto del señor vocal doctor Carranza, por la confirmación de la sentencia apelada de que certifico.

*R. F. Sánchez Rodríguez.*

#### DICTAMEN FISCAL

Excmo. Señor:

El 25 de noviembre de 1905, don Julián Suero y Arroyo, vendió una casa con pacto de retroventa á don Enodio Piatti, en la cantidad de 350 libras, (testimonio de fojas 51).

El 31 de diciembre de 1906, el mismo Suero y Arroyo y otro vendieron sus derechos en la misma casa á don Francisco Remotti, en la suma de 1,100 libras, comprometiéndose el último al depósito judicial en favor de Piatti de las 350 libras de la retroventa antes mencionada [testimonio de fojas 15.

Recaudando su demanda con ambos testimonios y el certificado de la entrega de la dicha suma de 350 libras en la Caja de Depósitos y Consignaciones, Remotti, pide la devolución del inmueble.

El primer comprador se opone alegando que el precio de la retroventa no es de 350 libras sino de 690, por cuanto entregó á Suero y Arroyo una segunda partida de 340 libras como aumento en el precio el 27 de abril de 1906, es decir después de consumada la venta á su favor.

Ese hecho está acreditado por la escritura pública cuyo testimonio corre á fojas 58.

Pero no constaba tal aumento en el Registro de la Propiedad el 27 de diciembre de 1906, ó sea tres días antes de la venta á Remotti, como lo comprueban, los certificados del Registrador corrientes á fojas 63 y 64 que solo hacen mención de 350 libras.

Según el artículo 74 del Reglamento Orgánico del Registro, la ampliación de cualquier derecho inscrito exige una inscripción nueva en la cual se hará mención de la del derecho ampliado.

El artículo 7 de la ley del 2 de enero de 1888, estatuye á su vez, que no podrá oponerse á tercera persona derechos reales, contratos etc., si no están debidamente registrados.

En cumplimiento de esos mandatos la ampliación, extemporáneamente inscrita, impone pues obligaciones á quienes la contrataron; pero no á terceros que, como Remotti, sólo pueden cono-

cer lo consignado en el Registro, que se ha fundado precisamente para evitar sorpresas, estableciendo la condición exacta, legal de las transferencias. No hay nulidad, en el fallo revocatorio que declara fundada la demanda por lo que Piatti, debe entregar la finca á Remotti recibiendo la cantidad consignada.

Lima, 25 de noviembre de 1908.

SEOANE.

---

RESOLUCIÓN SUPREMA

*Lima, 4 de diciembre de 1908.*

Vistos: de conformidad con el dictamen del señor Fiscal, declararon no haber nulidad en la sentencia de vista de fojas 119, su fecha 22 de setiembre último, que revocando la de primera instancia de fojas 98, su fecha 19 de noviembre del año próximo pasado, declara fundada la demanda interpuesta por don Francisco Remotti y que don Enodio Piatti debe entregarle la finca cuestionada, recibiendo la suma consignada, condenaron en las costas del recurso á la parte que lo interpuso; y los devolvieron.

*Elmore.—León.—Eguiguren.—Villanueva.—Almenara.*

Se publicó conforme á ley.

*César de Cárdenas.*