

Aplicación de la ley del Registro de la Propiedad Inmueble, en cuanto á la prelación de inscripciones.

Recurso de nulidad interpuesto por don Santiago Trivelli en la causa con don Eleodoro Gastañeta sobre posesión.—De Lima.

Excmo. Señor:

Don Eleodoro G. Gastañeta y don Santiago Trivelli controvierten la propiedad de un rancho ubicado en la ciudad de Chorrillos.

Los derechos del primero emanan de las hermanas doña Pascuala y doña Carmen Francia, quienes por no prestarse á cómoda división el inmueble, pidieron ante el juez de primera instancia doctor Olivares la subasta, cuya buena pró obtuvo el doctor José A. de los Ríos. A mérito de arreglos y actuaciones judiciales, resultó vendido á doña Santos Rázuri quien adquirió la mitad correspondiente á doña Pascuala en la escritura del 25 de junio de 1879, (fojas 27 del cuaderno anexo de títulos) y la perteneciente á doña Carmen en la del 9 de julio de 1890, otorgada en rebeldía por el nombrado juez, (fojas 30 del idem.) La Rázuri vendió el 20 de junio de 1891 á don Marcos M. Sarmiento, (fojas 4 del idem) de quien fué declarado heredero en 1897 su hijo don Tomás Sarmiento que recibió posesión del inmueble en 1898 (fojas 54 y 55 vuelta del idem.) y lo transfirió á Gastañeta el 6 de junio de 1903, (testimonio de fojas 1.)

Ninguna de esas enagenaciones fué inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble hasta el 2 de abril de 1901 en cuya fecha, según el certificado de fojas 79, se efectuó la inscripción á favor de don Tomás Sarmiento.

Los derechos de Trivelli adquiridos el 15 de junio de 1900, según la escritura de compra á doña Catalina Ríos de Rivera, corriente á fojas 7, emanan de la adjudicación en remate que á esta última se hizo en el juicio sobre saldo de cuentas, seguido contra las antes nombradas doña Pascuala y doña Carmen Francia; remate á consecuencia del que, en rebeldía de las dichas ejecutadas se extendió el respectivo contrato el 11 de julio de 1896 con intervención del juez de primera instancia doctor Diez Canseco. (fojas 37).

Esa adjudicación fué inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble el 7 de julio de 1899. (certificado de fojas 97).

Resulta de lo expuesto que al tiempo de adquirir Trivelli el rancho ó terreno, no existía en el mencionado Registro sino una sola inscripción de dominio: la indicada, á favor de la Ríos de Rivera.

La sentencia confirmada por el Superior de fiere á la acción interpuesta por Gastañeta.

Se basa principalmente en que se efectuó la segunda subasta cuando las Francia habían dejado de ser propietarias, en que no hay venta de lo ageno, y en que según el 2º párrafo del artículo 16 de la ley del 2 de enero de 1888, concordante con el artículo 95 del Reglamento Orgánico del Registro de la Propiedad Inmueble, la "nulidad de los actos ó contratos nulos por la ley no se subsana por el hecho de la inscripción".

Antes del establecimiento de ese Registro el fallo habría sido correcto.

Pero implantado el nuevo régimen que mo-

difica la legislación sustantiva, la decisión es injusta.

Disponen el artículo 3 de la citada ley de 1888, que se debe inscribir en el Registro correspondiente á la circunscripción territorial en que se halla radicado el inmueble, los contratos de enagenación, los demás títulos traslativos de dominio, las enfiteusis, censos, servidumbres, etc.; y el 7, que no podrá oponerse á tercera persona el dominio total ó parcial, derechos reales, hipotecas, ni otros títulos de derecho, si no están debidamente registrados.

La inscripción es así un requisito *sine qua non* para la exequibilidad, sin restricciones, de los contratos; y si no se la efectúa, arrostran los contratantes las consecuencias de su omisión, respecto de los terceros.

A la luz de esas dos reglas fundamentales de la institución del Registro de la Propiedad, resalta el error del alcance atribuido por la sentencia al artículo 16 de la misma ley de 1888.

La reforma exige que la historia, el estado suscintamente minucioso de cada inmueble, con todas las limitaciones de su dominio, conste en el Registro único especial de la circunscripción.

Ese nuevo instrumento en pró de los poseedores de derechos reales, crea un firme resguardo también en pró de los adquirentes; quienes toman como base para el concierto de sus pactos—en vez de los cuadernos sueltos de títulos expedidos en diversas oficinas que, ocultando conexos, puede presentar incompletos el enagenante de mala fé—las informaciones de aquel Registro, con la certidumbre garantida por la saludable institución de que, en su calidad de terceros con acción inscrita, no les dañan los derechos no consignados.

Obvio es que el trascrito artículo 16 contem-

pla los actos ó contratos “nulos por la ley”; es decir cuya nulidad no es la ignorada, originaria de sorpresas ó fraudes que son precisamente los males que, satisfaciendo conveniencias de la sociedad, se propone evitar la ley de 1888, sino la que revela su propio tenor, ó sea la perceptible para cuantos acudan á esa señalada fuente oficial del estado de la propiedad.

A fin de solucionar las dudas que suscitare el citado artículo 7 de la ley de 1888, el artículo 4 de la interpretativa del 10 de enero de 1899 reitera con mayor claridad su mandato estatuyendo que no puede hacerse valer ningún derecho contra tercero que hubiese adquirido la finca inscrita, “si los derechos que se quieren hacer valer no hubiesen constado en el Registro al tiempo de la adquisición por el tercero.”

En el caso actual, como está dicho, la inscripción á favor de Sarmiento de quien provienen los derechos de Gastañeta, sólo se hizo en 1901; y cuando compró Trivelli en 1900 á la Rios de Rivera, la adjudicación á ésta se hallaba inscrita desde 1896.

Luego, á merito de lo dispuesto en los artículos 7.º y 4.º de las leyes de 1888 y 1899 que infringe la sentencia, Gastañeta no puede hacer valer ningún derecho contra Trivelli.

La deducción es tanto más justiciera cuanto que, independientemente del amparo jurídico del Registro, era natural que á Trivelli inspirase suficiente confianza para el desembolso de su capital, el otorgamiento de la escritura pública, de compra-venta por un juez de primera instancia, después del embargo del inmueble, de su depósito, de los avisos de convocatoria á subasta y demás diligencia del procedimiento forense, sin que nadie invocara los derechos, cuya falta de inscripción es sólo imputable al omiso.

El Fiscal concluye que hay nulidad en la sentencia confirmatoria; por lo que reformándola y revocando la del inferior, puede VE. salvo mejor acuerdo, desestimar la acción de Gastañeta y declarar fundada la oposición de Trivelli.

Lima, á 16 de diciembre de 1910.

SEOANE.

Lima, 23 de abril de 1910.

Vistos: en discordia, de conformidad con el dictamen del señor Fiscal, cuyos fundamentos se reproducen, declararon haber nulidad en la sentencia de vista de fojas 143, su fecha 28 de agosto último, en la parte que es materia del recurso, por la que confirmándose la de primera instancia de fojas 85 vuelta, su fecha 13 de enero de 1906, se declara fundada la demanda interpuesta á fojas 5 por don Eleodoro G. Gastañeta, para que se le dé posesión del terreno de su propiedad á que se refiere la escritura de fojas 1 y sin lugar la oposición de don Santiago Trivelli, deducida á fojas 11; reformando dicha sentencia de vista en su parte recurrida y revocando la de primera instancia, declararon infundada la demanda de Gastañeta y fundada la oposición de Trivelli; y los devolvieron.

Espinosa. — Elmore. — Ortiz de Zevallos. — Leon. — Eguiguren. — Almenara. — Barreto.

Se publicó conforme á ley, siendo el voto de los señores Elmore y Almenara por la no nulidad; de que certifico.

César de Cárdenas.

Cuaderno No. 537.—Año 1909.

Los autos extraviados deben rehacerse ante el juez originario, no pudiendo renovarse ante otro juez, la acción á que ellos se refieren.

Juicio seguido por don José del Carmen Sevilla con la Sociedad de Beneficencia Pública, sobre cantidad de libras.—De Lima.

DICTAMEN DEL AGENTE FISCAL

Señor Juez:

Con el expedientillo acompañado, se acredita que el juicio que entre las mismas partes se seguía, ha desaparecido; y como sería clamoroso que esa falta, que no es imputable á las partes, llevase consigo la extinción de la acción iniciada por don José del Carmen Sevilla, que es lo que en último análisis vendría á suceder si se declarase fundada la excepción de pleito pendiente, deducida, á fojas 5, por el personero de la Sociedad de Beneficencia de esta Capital; por lo que, cree el