

Inscrito un título de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble, no puede inscribirse otro de fecha anterior.

Juicio seguido por doña Dolores Dávila de Lozano con el Registrador de la Propiedad Inmueble, sobre inscripción de títulos supletorios.—De Loreto.

SENTENCIA DE 1.ª INSTANCIA

Iquitos, 28 de junio de 1912.

Autos y vistos; teniendo en consideración: que el testimonio de fojas 3 y boletas de fojas 7 y fojas 8, acreditan plenamente el justo título de los inmuebles que adquiriera don Manuel Cruz Lozano a quien representa su esposa doña Dolores Dávila de Lozano:—que las declaraciones corrientes a fojas 13 vuelta, 15 vuelta, 17, 20, 24, 26, 27 vuelta, 29, 30 vuelta y 32 vuelta, prueban de manera incontestable que el tiempo que posee la Dávila los inmuebles, materia de esta controversia, unido a

la posesión de sus antecesores sobrepasa en mucho a los 20 años requeridos por el artículo 51 del Reglamento Orgánico del Registro de la Propiedad Inmueble, concordante con el inciso 2.º del artículo 543 del Código Civil, supuesto que los deponentes afirman ser ciertas y verdaderas las preguntas 8.ª y 9.ª contenidas en el interrogatorio de fojas 10; que en el presente caso es de rigurosa aplicación el artículo 548 del Código acotado; que la cita que hace el señor Registrador Accidental, del artículo 536 del cuerpo de leyes referido y de la ejecutoria suprema de 18 de mayo de 1910, lejos de serle perjudicial a la Dávila le es favorable, porque del testimonio de fojas 3 y boletas de fojas 7 y 8, se desprende la existencia de los títulos de transferencia y el título en virtud del cual la nominada Lozano es dueño de los nominados inmuebles; que igualmente, no es aplicable la cita del artículo 85 del citado Reglamento, porque siguiéndose este expediente, para garantizar el derecho de posesión que tiene la Lozano sobre los inmuebles que se determinan en la demanda de fojas 12, aun no se halla inscrito el dominio de ellos por esta causal; y la anotación a fojas 81 vuelta se halla cancelada de hecho, por no haber tenido el donante derecho ni título para disponer de lo que no le pertenecía; y dado caso de que se hubiese llevado a efecto la inscripción preventiva, no hay razón alguna para que no se extienda la de dominio, por haber caducado la relacionada anotación preventiva, como lo dispone el artículo 128 del citado Reglamento; y que a mayor abundamiento la anotación preventiva de la escritura de donación que se inscribió en el registro el 4 de julio de 1911, como consta de la constancia puesta a fojas 86, al presente se encuentra anulada, con la escritura pública de 23 de

agosto del año últimamente citado, que exhibió el Notario Público don Arnaldo Guichard en cumplimiento a lo ordenado en decreto de 3 del actual. Por estas razones: desautorízase la resolución de 10 de abril último corriente a fojas 81 vuelta, dictada por el señor Registrador Accidental de la Propiedad inmueble; y en consecuencia llévase a cumplido efecto lo ordenado en auto de fojas 75 vuelta, confirmado por el Superior Tribunal a fojas 79 vuelta.

PINILLOS ROSELL.

Ante mí
Julio C. Pérez Rángel.

DICTAMEN FISCAL DE 2.^a INSTANCIA

Ilmo. Señor:

No obstante de que por el auto de vista de fojas 79 vuelta, quedó ejecutoriado el de fojas 75, que declara sin lugar la ilegal y maliciosa oposición de fojas 61, interpuesta por Kahn y Cia. a la inscripción de dominio del bien inmueble a que se contraen los títulos supletorios declarados por auto de fojas 41 vuelta, ha visto este ministerio, que contra lo preceptuado por el artículo 250 del Código de Enjuiciamientos Civil que prohíbe a los jueces ejecutores admitir recurso alguno que entorpezca la ejecución de las providencias judiciales, el juez ha admitido y sustanciado la *sui generis* oposición del Registrador Accidental doctor Alcibiades Velasco, quien en lugar de cumplir y acatar el mandato judicial prenotado respecto a la inscripción

ordenada, se ha permitido expedir el proveído de fojas 81 vuelta, desconociendo el mérito de los títulos supletorios, para cuya inscripción fue nombrado e impugnado, sin derecho alguno y con argumentos inaceptables, la resolución judicial consentida y ejecutoriada.

Declarados los títulos supletorios con arreglo a las leyes y en armonía con las prescripciones que la jurisprudencia de los tribunales ha establecido al respecto, no puede en manera alguna admitirse que un Registrador se permita objetar su valor legal y con tanta mayor razón, cuando ha habido oposición de parte interesada a la inscripción, la misma que habiendo sido declarada sin lugar, requería el estricto cumplimiento de lo preceptuado por el artículo 51 del Reglamento Orgánico de la Propiedad Inmueble.

Por virtud de lo expuesto y prescindiendo en obsequio a la brevedad, de otras consideraciones que fluyen del proceso, el Fiscal es de opinión: que US. declare insubsistente el auto de fojas 94 vuelta por el que se concede apelación del de fojas 91 vuelta, y nulo todo lo actuado en el incidente de oposición formulado por el Registrador, reponiendo la causa a fojas 81 para que cumpla con lo mandado en el mencionado auto de vista de fojas 79 vuelta, confirmatorio del de fojas 75 vuelta, sin perjuicio de declarar la responsabilidad civil del mencionado Registrador con arreglo al artículo 173 del citado Reglamento. Salvo mejor parecer.

Otrosi, dice el Fiscal: que se ha de servir U.S.I. insinuar al señor Vocal vistorio la necesidad de que al nombrar Registradores se fije en abogados que no tengan las tachas e inconvenientes legales que para ejercer ese cargo se establece por los artícu-

los 11 y 41 del precitado Reglamento, y entre las que se halla la de ser procesado criminalmente mientras no se obtenga sentencia absolutoria.

Iquitos, 27 de julio de 1912.

CAVERO.

SENTENCIA DE VISTA

Iquitos, agosto 20 de 1912.

Autos y vistos: en discordia; con lo expuesto por el señor Fiscal y atendiendo: a que por el auto de vista de fojas 79, su fecha 23 del mes de marzo último, se ha declarado sin lugar la oposición de Khan y Cia. a que se inscriban en el Registro de la Propiedad Inmueble, los presuntos títulos supletorios y se ha ordenado que se haga dicha inscripción fundándose, en la extemporaneidad de la oposición y en no haberse observado dichos títulos por el Registrador: a que habiendo observado este funcionario la legalidad de los expresados títulos, su facultad de observar está reconocida, no sólo en el citado auto, sino en los artículos 122 y 123 del Reglamento de la Propiedad Inmueble, que prescriben a los Registradores la obligación de suspender o denegar la inscripción de los títulos que se les presenten, si a juicio de ellos tienen faltas subsanables o no subsanables; a que para la inscripción del dominio, en vista de títulos supletorios, era necesario que éstos se hubiesen expedido previa información de 20 años o más de posesión, publicación de avisos por 30 días y au-

diencia del Ministerio Fiscal, debiendo el Registrador al calificar la suficiencia de los títulos, tener en cuenta las leyes comunes sobre prescripción, según lo dispuesto en los artículos 51 y 53 del antedicho Reglamento; a que entre los requisitos, para adquirir por prescripción el dominio de una cosa, se hallan el justo título y la buena fe, según los incisos 2.º y 3.º del artículo 536 del Código Civil; a que doña Dolores Dávila de Lozano, carece de justo título para adquirir la finca a la cual se refieren los presentes títulos supletorios, pues la transferencia de propiedad que ha pretendido hacerle su esposo don Manuel Cruz Lozano, mediante la declaración de fojas 8, después de haber anotado Lozano previamente en el Registro de la Propiedad Inmueble, su dominio así como la donación que de dicho bien, hizo a favor de sus hijos, fojas 58 y 60, no puede estimarse, sino como una donación a favor de su esposa, durante el matrimonio, y por consiguiente nula conforme al inciso 1.º del artículo 627 del Código Civil; a que no se ha acreditado tampoco el justo título con que doña Eloisa Villacorta y sus hijos Flor de María, María Encarnación y Rosa Ana Chávez, de una parte, y don Moisés Chávez, de la otra, han adquirido los inmuebles de fojas 3 a 7, a que se refieren los presentes títulos supletorios y que vendieron al expresado Manuel Cruz Lozano, pues la información de fojas 13 a 34, en cuanto se refiere al bien de la Villacorta e hijas, no se halla robustecido por un principio de prueba escrita, y en cuanto al de Moisés Chávez, no dice nada respecto del título ni de la buena fe con que éste lo ha poseído; a que el justo título indicado es necesario en este caso, porque se pretende unir a la posesión de Lozano, la de sus antecesores para completar el tiempo que

le falta a éste, para la prescripción de 20 años: revocaron el auto apelado de fojas 91 vuelta, su fecha 28 de junio último, por el que se declara infundada la negativa del Registrador Accidental de la Propiedad Inmueble a inscribir a favor de doña Dolores Dávila de Lozano el dominio de la finca a la cual se refieren los presentes títulos supletorios; la que declararon fundada y en consecuencia, que no procede la inscripción que se solicita, previniendo al Registrador formule su negativa en la forma prescrita en la primera parte del artículo 122 del Reglamento de la Propiedad Inmueble y los devolvieron; reintegrándose previamente el papel sellado correspondiente.

Morelli—Delgado—Contreras—García.

El voto del Vocal que suscribe es porque por los fundamentos del auto apelado de fojas 91 vuelta, de 28 de junio último, que desautoriza la resolución de fojas 81 vuelta, de 10 de abril próximo pasado, del Registrador Accidental de la Propiedad Inmueble: se confirme dicho auto y que, en consecuencia, el enunciado Registrador cumpla lo mandado por el Superior Tribunal en su auto de fojas 79 vuelta.

CONTRERAS.

DICTAMEN FISCAL

Excmo. Señor:

El auto de fojas 41 vuelta declaró suficiente lo actuado, como título supletorio de la propiedad de

doña Dolores Dávila de Lozano acerca de los dos inmuebles que le transfirió su esposo D. Manuel Cruz Lozano, comprados por éste el 16 de agosto de 1895 y el 17 de mayo de 1906 como lo indican los documentos corrientes a fojas 3 y 7.

Habiendo el Registrador de la Propiedad de Iquitos negádose a la inscripción, el fallo recurrido, revocatorio del de primera instancia, defiere a su oposición.

El título invocado por la Lozano consiste en la escritura pública del 23 de agosto de 1911 en la cual, según el documento de fojas 8, su esposo declara que hizo las compras del 16 de agosto de 1895 y 17 de mayo de 1906 con dinero que con ese objeto le dió antes de su matrimonio la dicha Dávila de Lozano.

Esa declaración es nula *ipso jure* como título de transferencia, porque si ese dinero fué dote, debió constituirse antes del dicho matrimonio, como lo estatuye el artículo 991 del Código Civil; y si tal declaración es en esencia una donación, la prohíbe el mismo libro en su artículo 627 inciso 1.º

Robustece esa conclusión el hecho de haber Lozano extendido a favor de sus hijos Teresa, María, Manuel, Miguel y Victoria Lozano la escritura de donación a que se refiere el documento de fojas 60, el 20 de noviembre de 1908, inscrita, según el de fojas 86, el 4 de julio de 1911, o sea con anterioridad a la declaración a favor de la Dávila de Lozano.

El Registrador tiene derecho de negarse a la inscripción cuando en su concepto no procede, salvo mandato expreso judicial que en este caso no se ha expedido; y es obvio que, a mérito de las an-

teriores consideraciones, cumplió cual debía el de Iquitos, ya que carece de fuerza jurídica el título invocado por la actora.

No hay nulidad en la resolución recurrida.

Lima, a 27 de noviembre de 1912.

SEOANE.

RESOLUCIÓN SUPREMA

Lima, 22 de marzo de 1913.

Vistos; en discordia, concordada en parte, no siendo necesaria la intervención del dirimente señor Leguía y Martínez, de conformidad con lo opinado por el señor Fiscal, y atendiendo: a que, según aparece del certificado expedido por el Registrador de la Propiedad que corre a fojas 58, don Manuel Cruz Lozano, hizo inscribir como de su propiedad la finca de que se trata el 26 de mayo de 1906; a que, con posterioridad a esa primera inscripción de dominio se han hecho tres anotaciones preventivas de otros tantos embargos del mismo bien, en las ejecuciones seguidas por terceras personas contra el expresado Lozano, en 15 de setiembre y 7 de diciembre de 1910 y 26 de julio de 1911, respectivamente; a que en 4 de julio de 1911 se ha inscrito el dominio de dicho inmueble en favor de los menores hijos de Lozano, a mérito de la escritura de donación otorgada por éste, como consta del informe de fojas 86; a que doña Dolores Dávila de Lozano ha solicitado que se inscriba esa misma propiedad, como suya, fundándose en la declaración y adjudicación hecha por su esposo, el mencionado Lozano, por la escritura a que se refiere la

boleta de fojas 8, otorgada el 23 de agosto de 1911; a que a tenor de este instrumento, se hace remontar la propiedad y dominio de la Dávila de Lozano al 16 de agosto de 1895, respecto de una parte de la finca y al 17 de marzo de 1906 en cuanto a la otra parte; a que tal pretensión es opuesta a la terminante disposición del artículo 85 del Reglamento del Registro de la Propiedad Inmueble, según el cual, inscrito un título translativo del dominio de un inmueble, no puede inscribirse ningún otro de fecha anterior, por el cual se haya transmitido la propiedad del mismo inmueble, y a lo que establecen los artículos 135 y 137 inciso 3.º del mismo Reglamento relativos a la cancelación de anotaciones preventivas; a que permitir que se haga la inscripción solicitada por la Dávila de Lozano implicaría el desconocimiento de derechos de terceros que no han sido citados, oídos y vencidos en juicio y el completo trastorno del orden legal establecido por la Institución del Registro de la Propiedad Inmueble para garantizar los derechos reales. Por estas razones declararon no haber nulidad en la sentencia de vista de fojas 100, su fecha 20 de agosto de 1912, que revocando la de primera instancia de fojas 91 vuelta, su fecha 28 de junio del mismo año, declara sin lugar la solicitud de inscripción de doña Dolores Dávila de Lozano, corriente a fojas 84, con lo demás que contiene; mandaron que el señor Vocal Visitador tome en consideración el pedido formulado por el señor Fiscal de la Corte Superior en el otrosí de su dictamen de fojas 96 vuelta; condenaron en las costas del recurso a la parte que lo interpuso; y los devolvieron.

Eguiguren—Villa-García—Washburn—Quintana.

Nuestro voto es porque de conformidad con el dictamen del señor Fiscal de la Ilustrísima Corte Superior, corriente a fojas 96 vuelta, se declare insubsistente la sentencia de vista, así como la de primera instancia y nulo todo lo actuado desde fojas 81, a cuyo estado debe reponerse la causa para que el Registrador dé cumplimiento a la resolución superior de fojas 79 vuelta, su fecha 23 de marzo del año citado.

Ortiz de Zevallos—Erásquin

Se publicó conforme a ley.

J. Gallagher y Canaval.