



SUNARP TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 153 -2003 - SUNARP-TR-L

Lima, 14 MAR. 2003



APELANTE : ROSA DEL PILAR DÍAZ PONCE
TÍTULO : Nº 76 del 13 de enero de 2003
INGRESO AL TRIBUNAL : 31 de enero de 2003
REGISTRO : Propiedad Inmueble de Barranca
ACTO : Compraventa e hipoteca.
SUMILLA

PRINCIPIO DE PRIORIDAD

"La inscripción de una hipoteca otorga preferencia en el caso de una eventual ejecución de ésta, de manera tal que si se diera la ejecución de la garantía, dicha ejecución prevalecería ante los demás asientos registrados posteriores a la fecha del asiento de presentación de la inscripción de la hipoteca".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de la compraventa con garantía hipotecaria del inmueble de una planta ubicado en el Jr. José Olaya Nº 266, distrito y provincia de Barranca, con área, linderos y demás características que corren inscritos en la ficha Nº 2488 y su continuación en la partida electrónica Nº 40002458 del Registro de Propiedad Inmueble de Barranca. Al efecto se presenta escritura pública del 5 de septiembre de 2002, otorgada ante el notario de Barranca Jorge Hernán Nieves Chen.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público de la Zona Registral Nº IX - Sede Barranca-, Dr. José Carlos Durand Hinojosa observó el título por lo siguiente:
"De la revisión de la partida Nº 40002458 del Registro de Propiedad Inmueble, se tiene que en el asiento D 00006 de la misma se ha registrado la sentencia que declara a Lucy Verónica, Edwin Pedro, Orlando Richard y Karina Vanessa Agüero Broncano como herederos de Celestino Agüero Polin, y en tal calidad, con derecho a concurrir en la masa hereditaria de este causante, constituida por el inmueble registrado en esta partida. Esta sentencia es expedida dentro del proceso cuya demanda fue anotada en el asiento D 00001 de esta partida.
Siendo así, la compraventa presentada por la cual el Banco Continental transmite la propiedad de la totalidad del inmueble a Edgar R. Prado



Postigo e Yvana N. López Alarcón, no puede acceder a registro. Por la misma razón, no puede acceder la constitución de hipoteca que otorgan los compradores a favor del citado banco.
Base legal: Art. 2017 del Código Civil, numeral X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sostiene que el vendedor Banco Continental aparece como legítimo propietario en la ficha registral, y que la inscripción de la sentencia de Declaración Judicial de Herencia ordenada por el Juzgado Mixto de Barranca, no enerva en absoluto la validez legal del derecho de propiedad del precitado Banco. Agrega, que debe tenerse en cuenta que el contrato de compraventa mediante el cual el señor Oscar Agüero Amado adquiere la totalidad de los derechos del inmueble sub litis, no ha sido ni anulado, ni modificado, manteniéndose por tanto la plena validez de los actos jurídicos subsecuentes como el otorgamiento de hipoteca a favor del Banco Continental, así como su posterior adjudicación en pago.



ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble en cuestión se encuentra ubicado en el Jr. Olaya N° 266 del distrito y provincia de Barranca y corre inscrito en la ficha N° 2488 y su continuación en la partida electrónica N° 40002458 del Registro de Propiedad Inmueble de Barranca.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente el Dr. Samuel Gálvez Troncos.

A criterio de la Segunda Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si concurre en la propiedad de un adjudicatario (por ejecución de garantía hipotecaria), el heredero declarado por resolución judicial cuya anotación de demanda fue inscrita con posterioridad a la hipoteca ejecutada.

VI. ANÁLISIS

PRIMERO: Mediante escritura pública del 5 de setiembre de 2002 otorgada ante el notario de Barranca Jorge Hernán Nieves Chen, se formaliza la compraventa efectuada por el Banco Continental debidamente representado por Enrique Pellejero Collado, Miguel Angel Baños Ortuño, Juan Francisco Barthelmes Galloso y Gabriel Eleuterio Meza Bohorquez a favor de la sociedad conyugal conformada por Edgard Reynaldo Prado Postigo e Yvana Nery López Alarcón, del inmueble ubicado en el Jr. Olaya N° 266, distrito y provincia de Barranca.

SEGUNDO: Revisada la partida electrónica precitada en el antecedente registral, se advierte que en el asiento D 00001, luego rectificado como asiento D 00002 del rubro Cargas y Gravámenes, aparece registrada la constitución de hipoteca otorgada por Oscar Eduardo Agüero Amado y María Guadalupe Marcelo Loayza a favor del Banco Continental- Oficina Huacho; asimismo en el subsiguiente asiento D 00003 se encuentra inscrita



RESOLUCIÓN No. 753 -2003 - SUNARP-TR-L

una Anotación de Demanda dispuesta por el Juez Marcos Juan Salazar Culantres relativa a una Declaración Judicial de Herencia.

TERCERO: Posteriormente, se inscribe en el asiento C 00001 de la misma partida electrónica la adjudicación a favor del Banco Continental-Oficina Huacho del inmueble sub materia, según Resolución Judicial N° 30 del 12.10.2001 expedida por el Juez del Segundo Juzgado Civil de Barranca Marcos Juan Salazar Culantres en el proceso seguido por dicho banco contra los anteriores propietarios, sobre Ejecución de Garantías. Asimismo, en el asiento E 00001 consta el levantamiento de la hipoteca registrada en el asiento D 00002.



CUARTO: Finalmente, en el asiento D 00006 del rubro Cargas y Gravámenes se registra -bajo apercibimiento judicial- una Declaración Judicial de Herencia donde se establece que Lucy Verónica, Edwin Pedro, Orlando Richard y Karina Vanesa Agüero Broncano, deben concurrir a la herencia de su padre don Celestino Agüero Polin conjuntamente con sus herederos declarados Jacinta Amado Laureano, Carmen Virginia Agüero Amado, Gladys Isabel Agüero Amado y Oscar Eduardo Agüero Amado, así como de la masa hereditaria constituida por el inmueble ubicado en el Jr. Olaya N° 266, distrito y provincia de Barranca.

QUINTO: Al respecto, es necesario señalar que primigeniamente el inmueble sub exámine era de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Celestino Agüero Polin y Jacinta Amado Laureano y con el fallecimiento de aquél se registró la sucesión intestada en el asiento C 1) de la ficha N° 2488 del Registro de Propiedad, siendo declarados herederos su cónyuge sobreviviente Jacinta Amado Laureano y sus hijos Carmen Virginia, Gladys Ysabel y Oscar Eduardo Agüero Amado. (Título archivado N° 4826 del 11 de octubre de 1995). Y ulteriormente en el asiento C2) don Oscar Eduardo Agüero Amado casado con doña María Guadalupe Marcela Loayza adquirieron las acciones y derechos de los demás condóminos con lo cual quedaban como únicos titulares registrales del precitado bien inmueble.

SEXTO: A tenor de lo expresado, lo que se tiene que dilucidar registralmente es si la declaración judicial de herencia cuya anotación de demanda se inscribió con anterioridad a la adjudicación (vía ejecución de garantía) pero con posterioridad a la hipoteca conlleva a que los declarados nuevos herederos del primigenio propietario concurren en la propiedad con el precitado adjudicatario.

SÉPTIMO: El artículo 1097 del Código Civil establece que *"por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero"*. Ello otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado. Es así que el tercerista que adquiere un bien gravado con derecho real permite a la acreedora hipotecaria perseguir la cosa hasta hacerse pago de su crédito. El tercerista asume todos los derechos y acciones de la deuda a favor del acreedor, por ejemplo, si en la ficha registral del inmueble consta la hipoteca inscrita a favor de un acreedor, no es admisible el desconocimiento de dicha inscripción real conforme al artículo 2012 del Código Civil el cual prescribe que *"Se presume, sin admitirse prueba en*



contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones".

OCTAVO: Con relación a ello, cabe indicar que la inscripción de una hipoteca otorga preferencia en el caso de una eventual ejecución de ésta, de manera tal que si se diera la ejecución de la garantía, dicha ejecución prevalecería ante los demás asientos registrados posteriores a la fecha del asiento de presentación de la inscripción de la hipoteca.

NOVENO: En el presente caso, resulta necesario expresar que conforme al artículo 2016 del Código Civil, "la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro"; en efecto, este principio recoge la regla general por lo cual "quien es primero en el tiempo es mejor en el derecho" (prior tempore, potior jure) siendo que en el caso apelado la hipoteca se inscribió con anterioridad a la anotación de la demanda tal como aparece de la partida registral, por lo que si bien posteriormente se registra una declaración judicial de herencia que se retrotrae a la anotación de demanda respectiva, la adjudicación del bien a favor del Banco Continental tiene prioridad por la inscripción de la hipoteca a su favor.

DÉCIMO: En consecuencia, y en atención a lo expuesto, el Banco Continental resulta siendo el único titular registral de dominio, por lo que debe inscribirse la compraventa y la garantía hipotecaria, previo pago de los derechos registrales, debiendo revocarse la observación formulada por el registrador.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la Registrador Público de la Zona Registral IX- Sede Barranca, al título referido en el encabezamiento y disponer su **INSCRIPCIÓN** por los fundamentos expresados en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



Dra. ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

Dr. SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral

Dr. GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral