



**JUZGADO CIVIL PERMANENTE**

**EXPEDIENTE : 00093-2021-0-2601-JR-CI-01 (acumulado expediente 00053-2021-0-2601-JR-CI-01)**

**JUEZ TITULAR : RODRIGO MARCIAL CUEVA RAMÍREZ**

**ESPECIALISTA : FELIX ADRIAN LEON ZARATE**

**DEMANDANTE : MERCEDES GIRÓN ARICA DE LIZARRAGA**

**DEMANDADO : ROSA MARÍA BRAVO TINEDO Y EMPRESA NUEVA ATLANTIS SAC**

**MATERIA : MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD Y OTRO**

**SENTENCIA**

**RESOLUCIÓN NÚMERO NUEVE**

**Tumbes, veintiséis de Agosto**

**Del dos mil veintiuno.-**

**a. CAPÍTULO PRIMERO: PARTE EXPOSITIVA.-**

**EXPEDIENTE 00093-2021-0-2601-JR-CI-01**

**1.1. ASUNTO:**

El presente proceso es seguido por la ciudadana Mercedes Girón Arica de Lizarraga contra la ciudadana María Rosa Bravo Tinedo, con la finalidad de que judicialmente se disponga lo siguiente:

- a. Se declare que tiene mejor derecho de propiedad respecto del inmueble sito en la Mz. H Lote 1 de la urbanización La Alborada, 3era Etapa, del distrito, provincia y departamento de Tumbes, debidamente inscrito en la PE 11005418 del Registro de la Propiedad Inmueble de Tumbes (pretensión principal).
- b. Se le restituya el inmueble sub Litis con el lanzamiento respectivo (pretensión accesoria).
- c. Se ordene la demolición de las construcciones ejecutadas de mala fe (pretensión accesoria).

Asimismo, con vista al expediente acompañado recaído con N° 00053-2021-0-2601-JR-CI-01, se tiene que dicho proceso es seguido por María Rosa Bravo Tinedo contra la



ciudadana Mercedes Girón Arica de Lizarraga y contra la empresa Nueva Atlantis SAC, con la finalidad de que judicialmente se disponga lo siguiente:

- d. Se declare la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura de compraventa 0668, de fecha 27 de julio del 2018 (con la aclaración contenida en la escritura pública 822, de fecha 12 de setiembre del 2018) mediante la cual la codemandada Nueva Atlantis SAC vende a Mercedes Girón Arica de Lizarraga el inmueble ubicado en la Mz. H Lote 1 3era Etapa de la urbanización La Alborada, del distrito, provincia y departamento de Tumbes, debidamente inscrito en la PE 11005418 (pretensión principal).
- e. Se ordene la cancelación del asiento registral C00003 de la PE 11005418 (pretensión accesoria).

## **1.2. DEL ESCRITO POSTULATORIO Y SU SUSTENTO JURÍDICO:**

El escrito postulatorio de fojas 19 a 30, versa sobre lo expuesto en el acápite 1.1. de la presente resolución.

La parte demandante funda su pretensión en los siguientes hechos, resumidos como a continuación se señalan:

- Señala que mediante escritura pública de compra venta protocolizada con fecha 27 de julio del 2018 por ante la notaría YABAR de esta ciudad, quedó finiquitado el contrato de compra venta contenido en la minuta de fecha 26 de julio del 2018, mediante la cual la empresa Nueva Atlantis SAC le transfirió en venta real el predio ubicado en la Mz. H Lote 1 de la urbanización La Alborada, 3era Etapa de esta ciudad de Tumbes, cuyas características obran en la PE 11005418.
- Señala que el derecho de propiedad de la recurrente se encuentra debidamente acreditado en los asientos C0003 y C0004 de la PE 11005418.
- Señala que el día 7 d enero del 2021 se apersonó a verificar el terreno de su propiedad, pues dentro de sus planes para el presente año, se encuentra la construcción de una vivienda sobre dicho terreno, proyecto que no pudo iniciar en el año 2020, debido al estado de emergencia que fue declarado por el Gobierno Central a consecuencia de la pandemia del covid-19, sin embargo, se dio con la sorpresa de que el predio había sido cercado en su perímetro con material de la región (caña Guayaquil chancada y puntales de madera), mientras que en el interior



se aprecia una construcción de un ambiente de aproximadamente 8 m<sup>2</sup>, construido de ladrillo, siendo muy notorio que se trata de construcciones recientes, pues en la fecha que celebró la compra venta el predio se encontraba completamente libre.

- Señala que como quiera que en ese momento no encontró a nadie en el inmueble, procedió a indagar entre los vecinos, quién era el responsable de dicha invasión, recibiendo información de que se trata de la señora Rosa María Bravo Tinedo, a quien la buscó y manifestó que había comprado ese terreno a la empresa Nueva Atlantis SAC, mostrándole incluso la escritura pública de compra venta, ante lo cual le refirió que ella cuenta con una minuta de compra, pero que no está inscrita en el Registro.
- Señala que su persona ha adquirido el bien inmueble a título oneroso, por venta que hiciera el representante legal de la empresa Nueva Atlantis SAC, quien aparecía en el Registro como única propietaria del bien, de tal manera que el acto jurídico celebrado reúne todos los requisitos de validez previstos en el artículo 140 del Código Civil concordante con los artículos 1351 y 1529 del Código Civil, siendo lo más importante que se ha celebrado dentro de las reglas de la buena fe pública registral prevista en el artículo 214 del Código Civil, de manera que el derecho de propiedad vía la compra venta de fecha 26 de julio del 2018, se encuentra protegida por el principio de buena fe registral, al no existir a la fecha de su celebración y de la inscripción, ninguna información en el Registro, sobre algún impedimento u otra circunstancia que pudiera limitar el derecho de disposición del que goza todo propietario en virtud del artículo 923 del Código Civil, por tanto, señala es razonable y transparente que haya celebrado el contrato con el titular del derecho que como tal estaba ejerciendo a plenitud uno de los atributos que le confiere el derecho de propiedad: disponer del bien.
- Respecto a la pretensión de restitución señala que como la demandada viene ocupando el bien con título que sucumbe frente al que ostenta, y por lo demás el predio está debidamente identificado, corresponde se ampare también este extremo de la demanda.
- Respecto a la pretensión de demolición de las construcciones de mala fe señala que si bien es cierto la demandada dice contar con una minuta de compra venta del predio, ello no enerva que tanto el cercado del perímetro, con material de la región,



así como la construcción de un pequeño módulo de ladrillo de aproximadamente 8 m<sup>2</sup>, hayan sido ejecutados de mala fe, pues no ha tenido la diligencia necesaria que corresponde a todo propietario, de finiquitar ese negocio jurídico. Contrario a ello, es evidente que las referidas construcciones son de reciente data.

El sustento jurídico que invoca es la aplicación del artículo 70 de la Constitución Política del Estado, artículos 140, 923, 1135, 1351, 1529 y 2012 y 2014 del Código Civil y TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, artículos I, II, VII y VIII del TP y artículos 7 y 127.

## **1.2. DEL ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y SU SUSTENTO JURÍDICO POR PARTE DE LOS EMPLAZADOS:**

### **1.2.1. MARÍA ROSA BRAVO TINEDO:**

Mediante escrito de fojas 173 y siguientes la parte demandada se apersona al presente proceso promovido en su contra, negando la demanda y solicitando al Juzgado que en su oportunidad declare infundada la pretensión postulada en su contra.

La parte demandada funda su pretensión en los siguientes hechos, resumidos como a continuación se expone:

- Niega que la parte accionante sea el verdadero y preferente titular del bien ubicado en la Mz. H Lote 1 3era Etapa de la urbanización La Alborada, debidamente inscrito en la PE 11005418, por cuanto su persona es quien ostenta legal y legítimamente el mejor derecho y título sobre el inmueble sub Litis.
- Señala que es falso que con fecha 27 de julio del 2018, haya quedado finiquitado el contrato de compra venta contenida en la minuta de fecha 26 de julio del 2018, a favor de la demandante, siendo falso que la empresa Nueva Atlantis SAC se haya transferido en venta real el inmueble sub Litis, por cuanto al 27 de julio del 2018, el bien antes citado ya no era de propiedad de la empresa transferente y esta no tenía el poder jurídico sobre el bien para ejercer los atributos de usar, disponer y los demás exigidos por el artículo 923 del Código Civil.
- Sostiene que la empresa Nueva Atlantis SAC ha incurrido en un hecho delictivo de estafa en la modalidad de estelionato o venta de bien ajeno, y esta acción dificulta que la accionante del mejor derecho de propiedad haya adquirido la titularidad del bien sub Litis.



- Señala que es falso que con fecha 7 de enero del 2021 se haya apersonado a verificar el terreno sub Litis, señala que es falso que haya sido una sorpresa el hecho del cercado del perímetro del predio y su construcción, por cuanto la accionante tenía pleno conocimiento que desde el año 2014 era la poseionaria y propietaria.
- Señala que es falso que a la fecha de celebración en el año 2018 el inmueble sub Litis se encontraba completamente libre, pues no cumple con acreditar esa afirmación.
- Señala que el negocio jurídico celebrado por la parte accionante no está protegido por el artículo 2014 del Código Civil.
- Señala que la verdad es que con fecha 3 de noviembre del 2010 la empresa Nueva Atlantis le vende el inmueble sub Litis, el precio fue pagado en plazos incluyendo la cláusula de reserva de propiedad, hasta pagar el precio total.
- Señala que ese contrato se materializó con la firma de la minuta 61, que de su cláusula segunda se advierte que la vendedora le otorga en venta real y enajenación perpetua a su favor, por la suma de S/. 59,692.50 cuyo pago se realizó con una inicial de S/. 1,658.13 a la cuenta 101004211001378616 de la Caja Municipal de Sullana, cuyo titular es la vendedora, , quedando establecidas las fechas de pago las cuotas conforme se señala en la cláusula segunda de la escritura pública, y según la cláusula décima de la escritura pública 109, se advierte que su persona adquiere automáticamente el derecho de propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido, habiendo su persona cumplido con el pago total de las cuotas convenidas, en las fechas señaladas, de manera puntual.
- Señala que con fecha 24 de abril del 2014, la minuta 61 (firmada el 3 de noviembre del 2010) entre su persona y la vendedora, fue elevada a escritura pública y protocolizado mediante testimonio de escritura pública 109, acto jurídico mediante el cual adquiere la propiedad (a condición del pago total del precio) del inmueble sub Litis.
- Señala que con fecha 17 de junio del 2014, la vendedora Nueva Atlantis SAC de manera unilateral eleva a escritura pública la minuta 101 (denominada de levantamiento de reserva de propiedad), materializándose en el testimonio de escritura pública 152, mediante el cual se le otorga la propiedad absoluta del bien inmueble sub materia, por haber pagado en su totalidad el saldo adeudado.



- Señala que a la firma de la escritura pública antes referida se le hace entrega del lote de terreno, habiendo tomado posesión desde ese momento, eso se advierte de la cláusula quinta de la escritura pública 109, de fecha 24 de abril del 2014, cuando señala “la entrega del bien materia del presente contrato, se efectuará a la fecha de la suscripción de la escritura pública correspondiente”.
- Señala que la actora ha comprado un bien ajeno, el que fue negociado y celebrado de mala fe civil y registral, mala fe que se extiende al representante de la empresa Nueva Atlantis SAC, porque estaba impedido de vender el inmueble sub Litis y porque al 26 de julio del 2018, la hoy demandante y la empresa tenían pleno conocimiento que su persona era la propietaria y posesionaria del inmueble sub Litis.
- Señala que la escritura pública mediante la cual la demandante adquiere el inmueble sub Litis no exhibe medio de pago alguno, por lo que no está acreditado el supuesto pago acordado de S/. 40,000.00.
- Señala que la mala fe de la demandante se manifiesta al haber omitido inscribir el impuesto predial a su nombre al momento de la celebración del contrato de compra venta que consta en la escritura pública 0668 y 0822, habiendo actuado de manera doloso al haberse inscrito con fecha 21 de enero del 2021 en el impuesto predial en la Municipalidad Provincial de Tumbes, con el código de contribuyente 00033214.
- Señala que su persona ha realizado actos posesorios desde el mes de julio del 2014 en el que cercó el inmueble sub Litis con cañas chancadas de Guayaquil y postes de cañas y madera habiendo contratado trabajadores para que realicen la construcción del cerco; en el mes de enero del 2017 dentro del inmueble sub Litis realizó la construcción de un baño de material noble de ladrillo con cemento de 2.65 x 1.70 ml, con su sistema de desagüe y un pozo séptico.
- Señala que el hecho de que la actora haya inscrito su título de propiedad en el Registro en la PE 11005418 no significa que la haga propietaria, por cuanto su derecho de propiedad existe independientemente de que el contrato de la actora se haya inscrito en el Registro, ello tiene sustento en que nuestro sistema registral es declarativo y no constitutivo de derechos.



El sustento jurídico que invoca es la aplicación del artículo 139 inciso 3 y artículo 70 de la Constitución Política del Estado y artículos 140 y 219 incisos 3, 4, 5, 6, 7 y 8, artículos 220, 923, 949, 1135, 1529 y 2014 del Código Civil, Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año 2020 y IX Pleno Casatorio Civil y diversas ejecutorias supremas expedidas por la Corte Suprema de la República.

## EXPEDIENTE 00053-2021-0-2601-JR-CI-01

### **1.3. ASUNTO:**

La ciudadana María Rosa Bravo Tinedo emplaza a la ciudadana Mercedes Girón Arica de Lizarraga y a la empresa Nueva Atlantis SAC con la finalidad de que judicialmente se disponga lo siguiente:

- b. Se declare la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa N° 0668, de fecha 27 de julio del 2018 (con la aclaración contenida en la escritura pública 0822, de fecha 12 de setiembre del 2018) mediante la cual la codemandada empresa Nueva Atlantis SAC vende a Mercedes Girón Arica de Lizarraga el bien inmueble ubicado en la urbanización La Alborada, Mz. H Lote 1 3era Etapa del distrito, provincia y departamento de Tumbes inscrito en la PE 11005418, por estar afectada de nulidad por las causales contenidas en los incisos 3), 4), 6) y 8) del artículo 219 del Código Civil (pretensión principal).
- c. Se ordene la cancelación del asiento registral C00003 de la PE 11005418 (pretensión accesoría).

### **3.1. DEL ESCRITO POSTULATORIO Y SU SUSTENTO JURÍDICO:**

La pretensión del escrito postulatorio versa sobre el acápite contenido en el punto 1.3. de la presente resolución.

La parte demandante señala como hechos los que a continuación se exponen de manera resumida:

- Señala que con fecha 3 de noviembre del 2010 celebra un contrato de compraventa a plazos con cláusula de reserva de propiedad con la empresa Nueva Atlantis SAC, mediante el cual se le transfiere el lote de terreno urbano signado con el N° 01



ubicado en la Mz. H, tercera Etapa de la urbanización La Alborada, a la altura de la cuadra 18 de la avenida Tumbes, con un área superficial de 424.48 m<sup>2</sup>, inscrito en la PE 11005418, el precio del bien fue pagado en plazos incluyendo la cláusula de reserva de propiedad, hasta pagar el precio total.

- Señala que este contrato se materializó con la firma de la minuta 61, que de su cláusula segunda se advierte que la vendedora le otorga en venta real y enajenación perpetua a su favor por la suma de S/. 59,692.50, cuyo pago se realizó con una inicial de S/. 1,658.13, abonada a la cuenta 101004211001378616 de la Caja Municipal Sullana, cuyo titular es la vendedora, quedando establecida las fechas de pago las cuotas conforme se señala en la cláusula segunda de la escritura pública. Según la cláusula décima de la minuta 61, se advierte que su persona adquiere automáticamente el derecho de propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido, habiendo su persona pagado en las fechas señaladas, de manera puntual y en su totalidad el precio convenido.
- Señala que con fecha 24 de abril del 2014, la minuta 61 (firmada el 3 de noviembre del 2010) fue elevada a escritura pública y protocolizado mediante testimonio de escritura pública 109, con la denominación de compra venta , a favor de su persona, acto jurídico mediante el cual adquiere la propiedad (a condición del pago total del precio) del lote de terreno sub Litis.
- Con fecha 17 de junio del 2014, la vendedora Nueva Atlantis SAC de manera unilateral eleva a escritura pública la minuta 101 (denominada de Levantamiento de reserva de propiedad), materializándose en el testimonio de escritura pública 152, mediante la cual se le otorga la propiedad absoluta del bien objeto de compra venta, por haber pagado la totalidad del saldo adeudado, el que ha sido depositado mediante depósitos a cuenta de la vendedora en su totalidad, inmueble que en la actualidad viene poseyendo.
- Señala que con fecha 26 de julio del 2018, la demandada Nueva Atlantis SAC vende el bien inmueble sub Litis de su propiedad a la persona de Mercedes Girón Arica de Lizárraga, habiendo suscrito una minuta de compra venta, que fue elevada a escritura pública ante la notaría YABAR el 27 de julio del 2018, habiéndose protocolizado en el testimonio de escritura pública 0668, con la aclaración contenida en la escritura pública 0822, de fecha 12 de setiembre del 2018.





- Señala que con la escritura pública 0668 la demandada empresa Nueva Atlantis ha realizado una venta de un bien que es de su propiedad, es decir, la codemandada ha realizado la venta de un bien ajeno, en la medida que el 27 de julio del 2018 el bien inmueble sub Litis no se encontraba en la esfera de su dominio de la vendedora, no obstante tener pleno conocimiento que ya había sido vendido a su persona.
- Señala que con la escritura pública 0668 la demandada empresa Nueva Atlantis ha transferido el inmueble sub Litis a Mercedes Girón Arica de Lizarraga que es de su propiedad, hecho que está tipificado en el artículo 197 del Código Penal como delito de estafa en la modalidad de estelionato.
- Finalmente señala que la transferencia realizada mediante acto jurídico contenido en la escritura pública de compra venta 0668, le ha generado perjuicio económico y moral.

El sustento jurídico que invoca es la aplicación del artículo 139 inciso 3 de la Constitución, artículos 140 incisos 2 y 4, artículos 219 incisos 3, 5 y 8, artículos 220, 949 y 1529 del Código Civil.

### **3.2. DEL ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA EFECTUADO POR LA PARTE EMPLAZADA Y SU SUSTENTO JURÍDICO:**

#### **3.2.1. MERCEDES GIRÓN ARICA DE LIZARRAGA:**

Mediante escrito de fojas 55 y siguientes, la codemandada se apersona en autos y contradice la acción promovida en su contra y solicita al Juzgador que en su oportunidad la demanda sea declarada infundada.

La parte codemandada sustenta su pretensión en los siguientes hechos resumidos como a continuación se indica:

- Señala que si bien es cierto la recurrente ha celebrado el acto jurídico al que hace mención la demandante, cierto es también que el mismo reúne los requisitos previstos en el artículo 140 del Código Civil, y por lo demás, la recurrente ha obrado en todo momento de buena fe, en atención a lo que señala el artículo 1362 del Código acotado, pues no solo verificó que sobre el predio (terreno) materia de compra no existía construcción alguna, sino que también se cercioró a través de la información registral que la vendedora aparecía como propietaria del bien, sin que



el Registro le informe sobre alguna situación que le hubiera limitado o impedido la transferencia del bien.

- Señala que su transferencia ha sido a título oneroso y sobre todo bajo el principio de la buena fe, lo que le da derecho a la oponibilidad.
- Señala que el conflicto de intereses debe resolverse no por las reglas de la nulidad del acto jurídico sino por el supuesto de concurrencia de acreedores regulado por el artículo 1135 del Código sustantivo, en tanto y en cuenta, se está frente a un caso en el que el mismo deudor se ha obligado a entregar el bien a dos acreedores diferentes, por lo que corresponderá a la justicia, determinar en base al procedimiento señalado en la referida norma legal, determinar cuál es el acreedor al que se le debe reconocer la preferencia en la entrega del bien.
- Señala que su contrato de compra venta se la realizado dentro de las reglas de la buena fe pública registral prevista en el artículo 2014 del Código Civil y en perfecto sintonía con los principios de publicidad y legitimación, de manera pues que su derecho de propiedad adquirido vía la compra venta de fecha 26 de julio del 2018 se encuentra protegida y amparada.

El sustento jurídico que invoca es la aplicación del artículo 70 de la Constitución Política del Estado, artículos 140, 923, 1135, 1351, 1529 y 2012 y 2014 del Código Civil y los artículos I, II, VII y VIII del TP y artículos 7 y 27 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

### **3.2.2. EMPRESA NUEVA ATLANTIS SAC:**

Mediante resolución N° 3, de fecha 21 de mayo del 2021 (fojas 62 – 63) se le declara procesalmente en la condición jurídica de rebelde.

### **3.3. DE LA FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS:**

#### **Expediente 00093-2021-0-2601-JR-CI-01**

De acuerdo al auto de fijación de puntos controvertidos y saneamiento probatorio contenido en la resolución N° 2, de fecha 4 de mayo del 2021 (fojas 215 y ss), se han fijado como puntos controvertidos los siguientes:

- 3.3.1. Determinar si la parte accionante es propietaria del inmueble sito en la Mz. H Lote 1 de la urbanización La Alborada, III Etapa, cuyo dominio corre



inscrito en el asiento C4 de la PE 11005418 del Registro de la Propiedad Inmueble de Tumbes.

- 3.3.2. Determinar si la parte demandada cuenta con acto jurídico que legitime mantener la posesión sobre el inmueble sub Litis.
- 3.3.3. En caso sea positivo el punto controvertido anterior, determinar quién es el *verus dominus* (verdadero propietario).
- 3.3.4. Determinar si el inmueble sub Litis está debidamente identificado e individualizado.
- 3.3.5. Determinar si corresponde ordenar judicialmente que la parte demandada restituya la posesión del inmueble sub Litis a la parte accionante.
- 3.3.6. Determinar si judicialmente corresponde ordenar la demolición de las construcciones ejecutadas de mala fe por la parte demandada.

### **EXPEDIENTE 00093-2021-0-2601-JR-CI-01**

De acuerdo al auto de fijación de puntos controvertidos y saneamiento probatorio contenido en la resolución N° 3, de fecha 13 de agosto del 2021 (fojas 66 y ss), se han fijado como puntos controvertidos los siguientes:

- 3.3.7. Determinar si corresponde declarar judicialmente la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de compra venta 668, de fecha 27 de julio del 2018 (con su aclaración contenida en la escritura pública 822, de fecha 12 de setiembre del 2018) mediante la cual la empresa Nueva Atlantis SAC vende a Mercedes Girón Arica de Lizarraga el inmueble ubicado en la Mz. H Lote 1 III Etapa de la urbanización La Alborada, inscrito en la PE 11005418, por las causales contenidas en los incisos 3, 4, 6 y 8 del artículo 219 del Código Civil.
- 3.3.8. Determinar si corresponde ordenar se cancele el asiento registral C0003 de la PE 11005418 del Registro de la Propiedad Inmueble de Tumbes.

Y habiéndose agotado el iter procesal, esto es, saneado el proceso, fijado los puntos controvertidos, saneados los medios probatorios, llevado a cabo la audiencia de pruebas (fojas 243 – 247), la misma que inició con la inspección judicial (fojas 235 – 239) y leídos los alegatos correspondientes, ha llegado la oportunidad de expedir



sentencia de primera instancia (**referido al expediente N° 00093-2021-O-2601-JR-CI-01**). A su vez, habiéndose agotado el inter procesal, esto es, saneado el proceso luego de resolver la excepción de litispendencia, fijado los puntos controvertidos, saneados los medios probatorios, juzgado anticipadamente el proceso conforme se advierte de la resolución N° 3, de fecha 13 de agosto del 2021 (fojas 66 – 71), ha llegado la oportunidad de expedir sentencia de primera instancia (**referido al expediente 00053-2021-O-2601-JR-CI-01**).

## **II. CAPÍTULO SEGUNDO: PARTE CONSIDERATIVA.-**

- 2.1. PRIMERO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 188° del CPC los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar decisiones.
- 2.2. SEGUNDO.-** El artículo 191° del CPC establece que todos los medios de prueba, así como sus sucedáneos, aunque no estén tipificados en dicho Código, son idóneos para lograr la finalidad prevista en el artículo ciento ochenta y ocho; asimismo, el artículo 196° del CPC determina que, salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o quien los contradice alegando nuevos hechos.
- 2.3. TERCERO.-** Por norma del artículo 197° del CPC, todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada; sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión. Debiendo resaltarse que por el principio de adquisición las pruebas pertenecen al proceso, motivo por el cual el Juzgador hace suyos todos los medios probatorios obrantes en autos.

## **SOBRE LA ACCIÓN DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

- 2.4. CUARTO.-** Esta acción, a diferencia de lo que ocurre con la reivindicatoria, no está contemplada expresamente en nuestro ordenamiento, sin embargo, ello no es óbice para no admitirla, pues en el Derecho Moderno no rige un sistema formalista para el ejercicio de las pretensiones, por lo que basta que la petición del



actor sea clara y se sustente en la voluntad de la Ley, en el presente caso, en el artículo 923° del Código Civil.

**2.5. QUINTO.-** La acción de mejor derecho de propiedad en doctrina se le conoce con el nombre de “acción declarativa de dominio”. Dicha acción persigue la declaración de propiedad cuando existen dos títulos en conflicto lo que implica, precisamente, la necesidad de emitir una decisión o fallo de constatación o comprobación de la propiedad.

## **LA PRUEBA DE LA PROPIEDAD EN EL PROCESO DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

**2.6. SEXTO.-** El requisito determinante para estimar la acción de mejor derecho de propiedad está referido a la prueba de la propiedad. En teoría, el Juez resuelve la cuestión de forma simple: si el demandante ha consumado para sí un modo de adquisición de la propiedad prevista en la Ley, entonces será declarado vencedor. Por tanto, el actor deberá exhibir la usucapión, el contrato con efecto traslativo, la herencia, la accesión o cualquiera de los otros hechos jurídicos cuya consecuencia sea la adquisición del dominio (artículos 929° y 952° del Código Civil). El problema se complica cuando demandante y demandado (lo que sucede en autos) invocan **modos adquisitivos de diversa naturaleza** (usucapión vs contrato de enajenación, herencia vs contrato de enajenación, edificación vs contrato de enajenación inscrito, contrato vs resolución suprema); o cuando cada una de las partes exhiben **el mismo modo adquisitivo** (contrato vs contrato).

**2.7. SÉTIMO.-** Sobre el particular, debemos indicar que el Código Civil contiene tres reglas básicas para resolver los conflictos sobre la propiedad:

**2.7.1.** La usucapión siempre vence, incluso contra el propietario inscrito (artículo 952° del Código Civil); y con mayor razón, si se enfrenta al propietario sin inscripción.

**2.7.2.** Cuando falte la usucapión, y se trate de dos cadenas de transmisiones contradictorias entre sí, que no tienen el mismo origen, entonces se necesita determinar quién es el propietario original, para luego de una serie ordenada de transferencias, todas ellas válidas, se llegue hasta el titular actual.



**2.7.3.** Cuando falte la usucapión, y se trata de dos cadenas de transmisiones que derivan del mismo titular primigenio, entonces la cuestión se resuelve a favor del título más antiguo entre ambos, sea la primera inscripción, sea el primer contrato, sea la primera tradición.

Al margen de las tres reglas teóricas del conflicto, se pueden encontrar otras normas específicas, que apuntan a solucionar problemas determinados (artículo 194°, 1372°, 2014°, 2038° del Código Civil).

No obstante, cuando no hay oposición de títulos, entonces la demanda se estima si el actor presenta el título jurídico que razonablemente acredita el origen del derecho a la propiedad y las sucesivas transferencias hasta el presente.

### **CUESTIÓN PREVIA**

**2.8. OCTAVO.-** Mediante resolución N° 7 (obrante a fojas....) se ha resuelto declarar fundada la solicitud de acumulación sucesiva de procesos con la finalidad de evitar fallos contradictorios y hacer efectivo el principio de economía procesal, por tanto, el expediente 00053-2021-0-2601-JR-CI-01 sobre nulidad de acto jurídico ha sido acumulado en el presente proceso por ser este donde se realizó el primer emplazamiento. De esta manera, y por una cuestión de orden, esta Judicatura primero evaluará si deberá ser estimada o no la demanda de mejor derecho de propiedad (expediente 93-2021); y luego de ello, se analizará si deberá ser estimada o no la demanda de nulidad de acto jurídico (expediente 53-2021).

### **CASO CONCRETO**

**2.9. NOVENO.-** En el caso concreto, la parte demandante Mercedes Girón Arica de Lizarraga solicita se declare que tiene el mejor derecho de propiedad respecto al inmueble urbano ubicado en la Mz. H Lote 1 3era Etapa de la urbanización La Alborada, del distrito, provincia y departamento de Tumbes, inscrito en la PE 11005418, porque el 26 de julio del 2018 se lo compró mediante escritura pública de fecha 27 de julio del 2018 y su aclaratoria de fecha 12 de setiembre del 2018, a la empresa Nueva Atlantis SAC, logrando inscribir dicha compra en el asiento C0000 de la PE 11005418 (fojas 4 a 8 y a fojas 11) y que su derecho de propiedad se encuentra protegido y amparado por el principio de la buena fe registral, al no




existir a la fecha de su celebración y de la inscripción, ninguna información en el Registro, sobre algún impedimento u otra circunstancia que pudiera limitar el derecho de disposición del que goza toda propietario (hecho 4.3. de la demanda, fojas 24 – 25).

**2.10. DÉCIMO.-** Por su parte, la parte demandada María Rosa Bravo Tinedo con escritura pública 109 de fecha 24 de abril del 2014, alega haber realizado una compra venta con reserva de propiedad respecto al mismo bien inmueble con su transferente, la empresa Nueva Atlantis (fojas 45 – 49), la misma que luego de cumplirse con todos los pagos pendientes, se redacta la escritura pública 152 de levantamiento de reserva de propiedad, de fecha 17 de junio del 2014 (fojas 50 – 51), transferencia que no ingresó al Registro.

**2.11. DÉCIMO PRIMERO.-** Como se puede apreciar de una simple lectura de los dos considerandos anteriores, ha sido la misma empresa Nueva Atlantis SAC quien primero le transfiere el inmueble sub Litis en el año 2014 a la parte demandada María Rosa Bravo Tinedo y posteriormente en el año 2018 se lo vuelve a transferir a la accionante Mercedes Girón Arica de Lizarraga, esto es, existe una doble venta; respecto a la primera solo se cuenta con escritura pública, en cambio, la segunda, si logró ingresar al Registro.

**2.12. DÉCIMO SEGUNDO.-** ¿Qué hacer al respecto?, ¿qué adquisición debe de prevalecer?. En ese estado de cosas, esta Judicatura opta por aplicar la regla contenida en el acápite 2.7.3. del considerando sétimo de la presente sentencia, que textualmente señala lo siguiente:

 (...) Cuando falte la usucapión, y se trata de dos cadenas de transmisiones que derivan del mismo titular primigenio, entonces la cuestión se resuelve a favor del título más antiguo entre ambos, sea la primera inscripción, sea el primer contrato, sea la primera tradición (...), pero con el añadido de que se tendrá que evaluar la buena fe, toda vez que el Registro en nuestro sistema es declarativo, y no constitutivo de derechos.

**2.13. DÉCIMO TERCERO.-** Sobre el particular, la Corte Suprema de la República ya tiene una línea jurisprudencial sobre la buena fe relacionada al artículo 2014 (tercero de buena fe registral), lo que importa aquí no es centrar la atención en el tercero registral (que no aplica al caso concreto), sino a lo que la máxima instancia del Poder Judicial entiende por buena fe, no existiendo impedimento alguno para que la buena fe también sea examinada no solo en los supuestos de fraude o



suplantación del verdadero propietario, sino en los supuestos de doble venta como el presente caso.

**2.14. DÉCIMO CUARTO.-** En la casación 3098-2011-Lima, de fecha 30 de julio del 2012, la Corte Suprema refirió en el fundamento décimo cuarto lo siguiente:

- ✓ Que, los hechos referidos en el considerando que antecede analizados en su conjunto evidencian que los adquirentes (...) conocían la inexactitud del registro o cuando menos estaban en condición razonable de no desconocerla pues con un mínimo de diligencia tales compradores hubieran podido constatar que el bien que pretendían adquirir estaba siendo poseído por terceros con título de propietarios, por tanto queda claro que en el presente caso se ha desvirtuado la buena fe de los adquirentes; máxime, si se tiene en cuenta que debido a la importancia económica de los bienes inmuebles y los usos generalmente aceptados en este tipo de negocios la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo pues en aplicación de lo que dispone el artículo 912 del Código Civil al poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario.

**2.15. DÉCIMO QUINTO.-** Este criterio ha sido reiterado en la casación 3187-2013-Cajamarca, de fecha 22 de octubre del 2014 (fundamento décimo), y en la casación 1589-2016-Lima Norte, de fecha 9 de mayo del 2017, en cuyo fundamento sexto se indicó además “que el recurrente conocía de la posesión de la demandante, siendo que un comprador diligente no solo intenta conocer quién ocupa el inmueble que pretende adquirir, sino a título de qué lo ocupan”.

**2.16. DÉCIMO SEXTO.-** Así también se encuentra la Casación 105-2016-Santa, de fecha 4 de octubre del 2017 (fundamento cuarto) y especialmente la Casación 1430-2016-Lima, de fecha 21 de marzo del 2018 (fundamento vigésimo), resolución en la que los jueces supremos respaldaron la conclusión según la cual en el caso concreto no se había configurado la buena fe de los demandados por cuanto estos se encontraron en la posibilidad razonable de conocer quiénes eran los poseedores del inmueble sub Litis así como el título que ostentaban.

**2.17. DÉCIMO SÉTIMO.-** En esa misma línea, además de reiterar el criterio esbozado en las resoluciones previamente citadas, en la Casación 11620-2016-Junín, de fecha 27 de marzo del 2018, se indicó en su fundamento 6.9 que:

- ✓ Si bien el artículo 2014 del Código Civil precisa que el adquirente es protegido en la medida en que ha incorporado a su patrimonio derechos sustentado en la fe del registro (confianza en la apariencia registral); sin embargo, en la misma línea interpretativa de la Sala de mérito debe considerarse que la buena fe no solo se acredita con revisar los antecedentes registrales o con obtener anticipadamente al negocio jurídico de compra venta el certificado de gravamen, sino que exige se tenga que indagar sobre la situación real del inmueble, por sobre todo si los que lo transfirieron tienen la capacidad para disponer el derecho, lo cual no ha sucedido en el caso concreto.





- 2.18. DÉCIMO OCTAVO.-** Ahora bien, a fojas 45 y siguientes obra el testimonio de escritura pública 109 de compra venta con reserva de propiedad, donde actúa como transferente la empresa Nueva Atlantis SAC y como adquirente la demandada María Rosa Bravo Tinedo respecto al inmueble sub Litis; aquí no se advierte adquisición alguna por parte de María Rosa Bravo Tinedo por la reserva de propiedad antes referida, señalándose en la cláusula décima lo siguiente “pacto de reserva de propiedad.- En virtud del presente contrato de compra venta a plazos, en concordancia con el artículo 1583 del Código Civil, la vendedora se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio. La compradora adquiere automáticamente el derecho de propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido”. Dicha obligación fue cumplida y como consecuencia de ello se redactó la escritura pública de levantamiento de reserva de propiedad N° 152, de fecha 17 de junio del 2014 (fojas 50 y siguientes); a partir de ese momento la demandada María Rosa Bravo Tinedo adquiere la propiedad del inmueble sub litis.
- 2.19. DÉCIMO NOVENO.-** Luego de esa adquisición, la demandada María Rosa Bravo Tinedo llenó la declaración jurada de autoavaluo - impuesto predial – Decreto Legislativo 776 PU (fojas 109), generándosele código de contribuyente 00032066 y código de predio 025367, teniendo al 15 de abril del 2021 una constancia de no adeudo referido al pago del impuesto predial y arbitrios municipales (fojas 104).
- 2.20. VIGÉSIMO.-** Incluso, la parte demandada en su hecho 8.4 de su escrito de contestación de demanda (fojas 180) señala que a la firma de la escritura pública de levantamiento de la reserva de propiedad N° 109, de fecha 24 de abril del 2014 tomó posesión, hecho que queda corroborado con las declaraciones testimoniales de los testigos Rolando Manolo Reyes Jaramillo, Mercedes Rigoberto Reyes Jaramillo y Román Claudio Santisteban Callirgos, quienes en audiencia de pruebas, a la pregunta séptima y novena, respectivamente, recuerda Ud. el mes que construyeron el cerco perimétrico de los lotes de terrenos de propiedad de doña María Rosa Bravo Tinedo y recuerda Ud. el mes y año de la construcción del baño, el sistema de desagüe y pozo séptico, respondieron “junio del 2014” (véase fojas 235 a 242); posesión que se mantiene hasta la fecha en atención a que del resumen del acta de inspección judicial quedó perennizado lo siguiente “constituidos en el inmueble sub Litis, se encontró en posesión a la parte demandada, quien nos facilitó el ingreso” (fojas 235).



**2.21. VIGÉSIMO PRIMERO.-** No obstante que la parte demandada en el año 2014 tomó posesión del inmueble sub Litis y que se mantiene hasta la fecha, resulta que la misma empresa Nueva Atlantis SAC le vuelve a transferir el mismo inmueble a la accionante Mercedes Girón Arica de Lizárraga mediante escritura pública N° 0668, de fecha 27 de julio del 2018 y su aclaratoria (fojas 4 – 8), negocio jurídico que ingresó al registro inscribiéndose en el asiento C0003 de la PE 11005418 (fojas 11); sin embargo, la demandante no ha cumplido con desplegar una conducta diligente y prudente desde la celebración del negocio jurídico de compra venta realizado en el año 2018 hasta su inscripción en el Registro respectivo, no siendo de recibo por esta Judicatura cuando señala como hecho 3.3. de su demanda lo siguiente “ocurre que el día 7 de enero del 2021, me apersoné a verificar el terreno de mi propiedad, pues dentro de mis planes para el presente año, se encuentra la construcción de una vivienda sobre dicho terreno, proyecto que no pude iniciar en el año 2020, debido al estado de emergencia que fue declarado por el Gobierno Central a consecuencia de la pandemia del covid 19, sin embargo me di con la sorpresa de que el predio había sido cercado en su perímetro con material de la región (Caña de Guayaquil chancada y puntales de madera) mientras que en el interior se aprecia una construcción de un ambiente de aproximadamente 8 m2 construido con ladrillo, siendo muy notario que se trata de construcciones recientes, pues en la fecha que celebré la compra venta, el predio se encontraba completamente libre”, en virtud de lo siguiente:

1. Si señala que se apersonó al inmueble sub Litis el 7 de enero del 2021 y señala que lo ha comprado el 27 de julio del 2018, significa decir que en ese lapso de tiempo, nunca verificó quien estaba realmente en posesión ¿?.
2. Se señala que cuando celebró la compra venta, esto es, el 27 de julio del 2018, el inmueble sub Litis se encontraba completamente libre, pero tal afirmación es contraria a lo señalado por los testigos que han declarado haber cercado el perímetro del inmueble sub Litis en el mes de junio del 2014, entonces materialmente no era posible que al 27 de julio del 2018 haya estado completamente libre, sino ya estaba cercado; por lo demás, a nivel policial existe una declaración de la demandante que a la pregunta SI UD. SE ENCONTRABA POSESIONADA DE MANERA FÍSICA EN EL TERRENO UBICADO EN LA HABILITACIÓN URBANA LA ALBORADA MZ. H LOTE 1 III ETAPA – ANDRÉS ARAUJO MORÁN, ANTES DE SER CERCADO POR PERSONAS DESCONOCIDAS, DE SER AFIRMATIVA SU RESPUESTA TIENE COMO ACREDITARLO, respondió: Que, no, solo en la fecha que lo compré, lo adquirí como



terreno vacío y me regresé a Lima, lugar donde estuve viviendo hasta la fecha. También, existe a nivel policial una declaración de la demandada que a la pregunta SI ES VERDAD QUE UD. SE ENCUENTRA EN POSESIÓN ILÍCITA DEL TERRENO UBICADO EN HABILITACIÓN URBANA LA ALBORADA MZ. H LOTE 1 III ETAPA, QUE SERÍA DE PROPIEDAD DE MERCEDES GIRÓN ARICA DE LIZARRAGA, respondió: Que, no es verdad que su posesión sea ilícita, por cuanto en principio soy la propietaria de dicho lote de terreno, cuya posesión lo tengo de manera legítima, legal, pacífica y continua desde hace seis años, fecha en la que mi vendedora la empresa nueva Atlantis SAC me entregó, el precio del bien fue de S/. 58,034.37, en donde me hiciera entrega del lote de terreno que estaba libre sin cerco, sin construcciones y que desde esa fecha mi persona ha realizado la construcción del cerco perimétrico de caña y madera, así mismo dentro del lote he construido un baño de material noble con su sistema de desagüe, también sembré pantas de limón, sábila, naranja y plantas ornamentales y también he construido una vivienda de material de la región con techo de calamina, en el cual habito y residó con mi familia desde hace tres años hasta la actualidad (fojas 141 y 144). De lo que se infiere, que la demandante compró el inmueble sub Litis en el papel, habiendo dejado de lado que lo mínimo y razonable que se puede exigir a un adquirente es que se haya cerciorado quién se encontraba en posesión del mismo y averiguar a título de qué, cosa que no ha sucedido en autos.

3. Llama poderosamente la atención que a fojas 17 la demandante haya adjuntado una declaración jurada de autoavalúo del inmueble sub Litis correspondiente al año 2021 con código de contribuyente 00033214 y código de predio 028252, cuando ya la demandada María Rosa tiene respecto al mismo inmueble código de contribuyente 00032066 y código de predio 025367 – fojas 109 (que son anteriores); es decir, diligente fue la demandada que desde que adquirió el inmueble sub Litis en el año 2014 con la escritura pública 152, de fecha 17 de junio del 2014, gestionó su declaración jurada de autoavalúo de ese año (fojas 109),



pero la actora con su escrito de demanda refiere haber adquirido el mismo inmueble sub Litis el 27 de julio del 2018, y recién en el año 2021 gestiona su declaración jurada de autoavaluo (fojas 17), evidenciándose, más bien, que respecto a un mismo inmueble, existen dos códigos de contribuyentes y dos códigos de predios, lo que no es nada razonable.

**2.22. VIGÉSIMO SEGUNDO.-** En consecuencia, la demanda postulada debe ser desestimada y ser declarada infundada; con el añadido de dos cosas, primero, desestimada la pretensión principal, igual suerte le siguen las pretensiones accesorias por aplicación del artículo 87 del Código Procesal Civil; y, segundo, se le exonera de las costas y costos del proceso a la parte accionante de conformidad con la última parte del primer párrafo del artículo 412 del Código Procesal Civil, toda vez que teniendo título inscrito y la parte contraria escritura pública, pudo creer en la legitimidad de su accionar, pero que este conflicto resuelto por esta Judicatura ha puesto sobre la mesa analizar la buena fe del que primero inscribió su derecho de propiedad en relación al que no lo hizo, por ser esa la doctrina jurisprudencial que ha marcado la Corte Suprema de la República.

**2.23. VIGÉSIMO TERCERO.-** Continuando con el razonamiento, ahora corresponde analizar la demanda de nulidad de acto jurídico recaído en el expediente 00053-2021-0-2601-JR-CI-01 seguido entre María Rosa Bravo Tinedo contra Mercedes Girón Arica de Lizarraga y la empresa Nueva Atlantis respecto al mismo inmueble sub materia.

**2.24. VIGÉSIMO CUARTO.-** Con vista al testimonio de escritura pública 109 de compra venta con reserva de propiedad, de fecha 24 de abril del 2014(fojas 5 – 9) se tiene que la parte accionante María Rosa Bravo Tinedo adquiere el inmueble sub Litis, pero la propiedad del bien se reserva a favor de su transferente, esto es, a favor de la empresa Nueva Atlantis SAC hasta que se haya pagado todo el precio pactado. Es así, que una vez cumplido tal hecho, se expide el testimonio de escritura pública 152, de levantamiento de reserva de propiedad, de fecha 17 de junio del 2014 (fojas 10 a 11), y es en ese momento donde se perfecciona la transferencia del inmueble sub Litis a favor de María Rosa Bravo Tinedo, pero con escritura pública 668, de fecha 27 de julio del 2018, la referida empresa Nueva



Atlantis SAC (fojas 12 y siguientes) vuelve a transferir el mismo inmueble sub Litis a favor de Mercedes Girón Arica de Lizarraga, desconociéndose así la primera venta efectuada por la empresa Nueva Atlantis SAC a favor de Bravo Tinedo, configurándose de esta manera que el segundo negocio jurídico está afecto de nulidad al no haber tenido un fin lícito, toda vez que, la empresa Nueva Atlantis SAC teniendo conocimiento de que ya había enajenado el inmueble sub litis en el año 2014, vuelve a transferir por segunda vez dicho inmueble a favor de Mercedes Girón Arica de Lizarraga, lo que colorea el propósito deshonesto y nada razonable, perjudicando a la primera adquirente.

- 2.25. VIGÉSIMO QUINTO.-** El sistema legal protege los acuerdos privados, pero dentro de las reglas de competencia (validez), se exige que estos tengan un propósito honesto, pues el Derecho incurriría en incoherencia valorativa si pretendiese la corrección de las leyes, pero no hiciese lo propio con los negocios jurídicos de los particulares.
- 2.26. VIGÉSIMO SEXTO.-** La nulidad por fin ilícito implica la necesidad de ingresar en la causa (en concreto) del negocio jurídico, esto es, en el contexto, las circunstancias y las presuposiciones de los contratantes, y que constituye la razón de ser del acuerdo; es decir, se trata de apreciar el propósito específico, singular, que se pretende lograr a través del negocio, más allá de las formas jurídicas empleadas o de los propósitos expresamente declarados. En buena cuenta, la actividad del juez en esta pretensión implica el triunfo de la esencia sobre la vestimenta; del contenido sobre el continente; pues se busca ir más allá de lo externo.
- 2.27. VIGÉSIMO SÉTIMO.-** En el caso concreto, y tomando como base lo expuesto por la parte accionante, señala que la escritura pública de compra venta 668, de fecha 27 de julio del 2018 y su aclaratoria contenida en la escritura pública 822, de fecha 12 de setiembre del 2018, es nulo por la causal de fin ilícito, en la medida que el bien vendido por Nueva Atlantis SAC a Mercedes Girón Arica de Lizarraga era de su propiedad, citando la casación 226-2011-La Libertad, donde se expone que la imposibilidad jurídica del objeto, se identifica, a su vez, con la ilicitud del objeto, y esto de igual forma, determina la nulidad del acto jurídico conforme a lo normado en el artículo V del Título Preliminar del Código Civil (hecho quinto de la demanda, fojas 28).



**2.28. VIGÉSIMO OCTAVO.-** Es decir, en el ámbito general de los actos privados se puede y se debe ingresar en el trasfondo para evaluar la honestidad de los fines, y resulta que por sentido común quien transfiere por segunda vez, un bien (sea mueble o inmueble) a otra persona, desconociendo la primera transferencia como si nunca se hubiera realizado, tiñe su accionar de manera nefasta, en la que se ha actuado no por razones racionales ni razonables, en suma, la segunda transferencia, esto es, con la que adquiere la propiedad Girón Arica de Lizarraga no tuvo una finalidad realizable ni protegible.

**2.29. VIGÉSIMO NOVENO.-** Por tanto, la demanda de nulidad de acto jurídico debe ser estimada y ser declarada fundada en parte por haberse acreditado que la transferencia del 27 de julio del 2018 y su aclaratoria (fojas 12 a 16) no tuvo una finalidad lícita; siendo inoficioso entrar a dilucidar las otras causales de nulidad del acto jurídico, en atención a que basta con la estimación de una causal, para fundar la pretensión promovida; exonerándose, a su vez, a la parte demandada Mercedes Girón Arica de Lizarraga de la condena de las costas y costos del proceso, ya que la “viveza” partió de la empresa Nueva Atlantis SAC, que sorprendió a dicha persona volviéndole a transferir el inmueble que ya no era suyo, ayudado por el Registro que aun publicitaba que dicha empresa era la titular registral al año 2018, cuando ya desde el año 2014 el inmueble sub Litis le pertenecía y le pertenece a María Rosa Bravo Tinedo.

**2.30. TRIGÉSIMO.-** Asimismo, si la pretensión de nulidad de acto jurídico es fundada en parte, entonces, también corresponde ordenar la cancelación del asiento C0003 de la PE 11005418 del Registro de la Propiedad Inmueble de Tumbes.

Esta conclusión ratifica que la inscripción es un resumen del acto jurídico, y carece de sustancialidad propia, por tanto, esta Judicatura no comparte la tesis de la “inscripción hueca”, es decir, que el acto jurídico se puede anular, pero la inscripción sobrevive.

**2.31. TRIGÉSIMO PRIMERO.-** Por su parte, específicamente la defensa técnica de Mercedes Girón Arica de Lizarraga en el expediente 00093-2021-0-2601-JR-CI-01 y en el expediente 00053-2021-0-2601-JR-CI-01 al momento de formular su escrito postulatorio y contradecir la demanda de nulidad de acto jurídico ha formulado diversos hechos que deben de ser contestados a efecto de mantener incólumes



los principios de congruencia e igualdad procesal, por lo que se procede a refutarlos uno a uno:

**En primer lugar** se dice el derecho de propiedad adquirido vía la compra venta de fecha 27 de julio del 2018 se encuentra protegida y amparada por el principio de la buena fe registral que predica el artículo 2014 del Código Civil, sin embargo, debe recordarse que este principio tutela a los terceros ajenos a la adquisición de Mercedes Girón Arica de Lizarraga y de la propia María Rosa Bravo Tinedo, y no a quienes son las partes de los contratos mediante las que estas personas han adquirido el dominio. Distinto sería si cualesquiera de estas personas hubiesen vendido el bien a un adquirente sucesivo de buena fe, ajeno a las adquisiciones de los años 2014 y 2018, respectivamente, pues en tal caso dicho tercero sí podría invocar el artículo 2014, pero no es el caso (hecho 4.3. de la demanda, fojas 24 – 25).

**En segundo lugar** se invoca al Registro como mecanismo de seguridad y que en la resolución 231-2014-SUNARP-TR-L, de fecha 5 de febrero del 2014, el Tribunal Registral de Lima pone de manifiesto la trascendencia que tiene la información que publicita el Registro, sin embargo, para esta Judicatura el registro es un instrumento para el logro de objetivos valiosos, pero no es un fin en sí mismo. Se trata de un conjunto normativo dispuesto en orden a la seguridad jurídica de los negocios de adquisición y transmisión de bienes, pero siempre con la idea subyacente de justicia, y en tal sentido tiene carácter meramente instrumental. Por el contrario, postular la preferencia de la inscripción significa convertir al registro en un fin, en una caja mágica, en la “única verdad”, en creador de realidades ficticias, sobrepuestas, y que llegaría hasta el extremo inaceptable de derogar la realidad de la vida, lo que no es correcto.

Cualquier otro alegato ha sido respondido en este o en los considerandos que preceden.

### **III. CAPÍTULO TERCERO: PARTE RESOLUTIVA.-**

Por estos fundamentos, impartiendo justicia en nombre de la Nación, el Juzgado Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Tumbes, **RESUELVE:**

**FALLO:**



- 3.1. **DECLARO INFUNDADO** el escrito postulatorio de mejor derecho a la propiedad de fojas 19 y siguientes promovido por Mercedes Girón Arica de Lizarraga contra María Rosa Bravo Tinedo respecto al inmueble ubicado en la Mz. H Lote 1 de la urbanización La Alborada, 3era Etapa, del distrito, provincia y departamento de Tumbes, debidamente inscrito en la PE 11005418 del Registro de la Propiedad Inmueble de Tumbes (expediente 00093-2021-0-2601-JR-CI-01).
- 3.2. **DECLARO FUNDADO EN PARTE** el escrito postulatorio de nulidad de acto jurídico de fojas 23 y siguientes promovida por María Rosa Bravo Tinedo contra Mercedes Girón Arica de Lizarraga y la empresa Nueva Atlantis SAC (expediente 00053-2021-0-2601-JR-CI-01); en consecuencia:
- 3.3. **DECLARO LA NULIDAD DE LA COMPRA VENTA CONTENIDA EN LA ESCRITURA PÚBLICA 0668, DE FECHA 27 DE JULIO DEL 2018 (CON LA ACLARACIÓN CONTENIDA EN LA ESCRITURA PÚBLICA 0822, DE FECHA 12 DE SETIEMBRE DEL 2018), POR HABERSE ACREDITADO LA CAUSAL DE FIN ILÍCITO.**
- 3.4. **ORDENO LA CANCELACIÓN DEL ASIENTO REGISTRAL C0003 DE LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 11005418, DEBIÉNDOSE CURSAR LOS PARTES REGISTRALES (1), PREVIA CANCELACIÓN DE LA TASA JUDICIAL RESPECTIVA.**
- 3.5. **SIN CONDENA DE LAS COSTAS Y COSTOS PARA NINGUNA DE LAS PARTES PROCESALES VENCIDAS EN AMBOS PROCESOS JUDICIALES.**
- 3.6. **TRASÚNTESE COPIA CERTIFICADA DE LA PRESENTE SENTENCIA EN EL EXPEDIENTE N° 00053-2021-0-2601-JR-CI-01 PARA LOS FINES LEGALES PERTINENTES.**
- 3.7. **CONSENTIDA O EJECUTORIADA** que sea la presente resolución, **DISPÓNGASE** su **ARCHIVO** en el modo y forma de Ley.