



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3767-2017
PIURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

SUMILLA: *La Sala Superior ha cumplido con analizar el principio de prioridad registral consagrado en el artículo 2016 del Código Civil, pues conforme la citada norma, la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro, norma que debe concordarse con el artículo 2022 del citado cuerpo de leyes que señala que para oponer derechos reales sobre los mismos (como el de propiedad), es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone y en el presente caso, ante dos derechos inscritos de la misma naturaleza, se determina que el derecho de la demandante y su inscripción en los registros públicos data de fecha anterior a la de la demandada.*

Lima, veinticinco de marzo
de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número tres mil setecientos sesenta y siete – dos mil diecisiete, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Que, viene a conocimiento de este Supremo Tribunal los recursos de casación interpuestos por Inmobiliaria Santa Margarita Sociedad Anónima Cerrada (antes Compañía Constructora El Chipe Sociedad Anónima Cerrada) a fojas novecientos cuarenta; y por la Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima Cerrada a fojas novecientos noventa y cuatro, contra la sentencia de vista a fojas novecientos doce, de fecha veinte de junio de dos mil diecisiete, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Piura, que resolvió confirmar la sentencia apelada de fojas setecientos cuarenta y siete, de fecha doce de enero de dos mil diecisiete, que declaró fundada en parte la demanda de mejor derecho de propiedad, reivindicación, demolición de lo edificado en terreno ajeno y de nulidad de acto jurídico y de asiento registral. ---

2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

2.1 Por resolución de fecha veinte de junio de dos mil dieciocho, corriente a fojas ciento ochenta y cinco del cuaderno de casación, se ha declarado



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3767-2017
PIURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

procedente el recurso de casación presentado por la **Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima Cerrada** por: -----

- i) **Infracción normativa procesal del inciso 6 del artículo 50 concordante con el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil e inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, refiere que la Sala ni el Juzgado analizaron la legalidad de las supuestas expropiaciones que a todas luces se contraponen a lo dispuesto en los marcos constitucionales de mil novecientos setenta y nueve y mil novecientos noventa y tres. Del estudio del proceso, se advierte que se ha incurrido en vicio procesal en la calificación de la demanda, puesto que esta contiene diversas pretensiones, las cuales fueron admitidas sin precisar el carácter de subordinadas pese a que existían pretensiones que eran contrarias entre sí. -----
- ii) **Infracción normativa material por inaplicación de los artículos 2012, 2014, 2016 y 2022 del Código Civil, concordante con el artículo 70 de la Constitución Política del Perú de mil novecientos noventa y tres y artículo 125 de la Constitución Política de mil novecientos setenta y nueve**, sostiene que cuando los esposos Caminati - Higuera transfieren la propiedad a la Compañía Constructora El Chipe Sociedad Anónima Cerrada (diecinueve de agosto y once de setiembre de mil novecientos ochenta y seis) se encontraba vigente la Constitución Política de mil novecientos setenta y nueve, que en su artículo 125 establecía que nadie puede ser privado de su propiedad sino por causa de necesidad, utilidad pública o de interés social declarada conforme a ley y previo pago en dinero de una indemnización. Se evidencia una clara contravención a la Constitución Política frente a una norma de menor jerarquía, por lo que, debía aplicarse el control difuso y privilegiar el contenido normativo constitucional por encima de una norma que a todas luces es de menor rango, por consiguiente, la Compañía Constructora El Chipe Sociedad



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3767-2017
PIURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Anónima Cerrada, sí tenía legitimidad para realizar el contrato de compraventa con la Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima Cerrada, además de alcanzarle a su representada todos los efectos de la buena fe pública registral regulada en el artículo 2014 del Código Civil. Sostiene que para establecer el tracto sucesivo, no solo se trata de verificar simplemente fechas desde que se configuró el acto jurídico cuestionado sino que debe tenerse presente la partida de nacimiento del predio. Alega que la propiedad no puede perderse por medio de una Resolución Suprema expedida por el Poder Ejecutivo sino por una ley formal aprobada por el Congreso que establezca una indemnización y el justiprecio, por lo tanto no se produjo la interrupción del tracto sucesivo de su representada como lo asegura la Segunda Sala Civil. Sobre el particular, la Sala ni el Juzgado han realizado un análisis racional sobre el tema de autos donde se involucre la Constitución Política del país tanto del año mil novecientos setenta y nueve y mil novecientos noventa y tres, afectando por lógica consecuencia la garantía de una correcta administración de justicia. En el presente caso, se trata de dos títulos de propiedad otorgados por dos personas distintas sobre el mismo lote que es materia de *litis* y ambos títulos se encuentran inscritos en los Registros Públicos de la Oficina Registral de Piura, es así que para determinar el derecho preferente, debe tenerse presente los principios de oponibilidad y tracto sucesivo regulados en los artículos 2022 y 2015 del Código Civil, al igual que el principio de publicidad y de la buena fe registral previstos en los artículos 2012 y 2014 del Código Civil, máxime si en el proceso no existe ningún medio probatorio que pueda acreditar que su representada haya procedido con mala fe, puesto que la universidad al adquirir el terreno de mayor extensión en el que se ubica el lote materia de *litis*, lo hizo sobre la base de lo que aparecía registrado en la Ficha número 42814. -----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3767-2017
PIURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

2.2 Asimismo, mediante resolución expedida en la misma fecha, se ha declarado procedente el recurso de la demandada Inmobiliaria Santa Margarita Sociedad Anónima Cerrada por: -----

i) **Infracción normativa procesal del inciso 6 del artículo 50 e inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil, concordante con el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, alega que la controversia principal para resolver este conflicto radica en determinar cuál de los títulos registrales que sustentan la propiedad de las partes tienen el antecedente registral más antiguo, respetando el tracto sucesivo, la legitimación, la publicidad y la fe pública registral, en función a la exigencia del artículo 2022 del Código Civil, que viene a ser la norma pertinente al caso concreto. En el décimo cuarto considerando, la Sala de manera arbitraria concluye que al haber el Estado inmatriculado a su favor los predios materia de *litis* se interrumpió el tracto sucesivo de la ficha registral de la parte demandada. Para llegar a esta conclusión la Sala omitió la fundamentación jurídica violentando el principio de logicidad, pues de manera arbitraria concluye que los esposos Caminati - Higuera vendieron a la Compañía Constructora El Chipe Sociedad Anónima Cerrada en el año mil novecientos ochenta y seis, cuando en realidad ya no eran propietarios, toda vez que la Municipalidad Provincial de Piura había adquirido la propiedad con fecha veinte de octubre de mil novecientos ochenta y tres, produciéndose de esta manera el tracto sucesivo de la demandada; sin embargo, solo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentre previamente inscrito. La Sala realiza una equívoca interpretación respecto a la interrupción del tracto sucesivo por medio de la cual se otorga preferencia o preeminencia a un ilegal, arbitrario e inconcluso intento de confiscación estatal de un inmueble de propiedad privada que contamina todas y cada una de las conclusiones de la sentencia impugnada. -----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3767-2017
PIURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

- ii) **Infracción normativa procesal del inciso 4 del artículo 122 concordante con el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, sostiene que la falta de congruencia y de lógica se evidencia cuando la Sala en los considerandos vigésimo primero y vigésimo quinto señala que en la presente causa no se puede analizar el procedimiento que siguió el Estado para adjudicar e inscribir el inmueble en los Registros Públicos a favor de la Municipalidad, así como no puede emitirse pronunciamiento respecto a la legalidad o ilegalidad de tal adjudicación por no estar relacionado con los puntos controvertidos; sin embargo, en los considerandos décimo tercero y décimo cuarto, implícitamente se pronuncia sobre la validez de dicha adjudicación y considera que a partir de la fecha de adjudicación, los esposos Caminati – Higuera no dejaron de ser propietarios, por ello no hubo afectación o modificación alguna en la ficha registral donde estos tenían inscrito su derecho. La Sala obvia que cuando la Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima Cerrada adquirió su derecho, lo hizo de quien aparecía en el registro con facultades para otorgarlo, además de omitir considerar que el Estado, de acuerdo a los precedentes vinculantes establecidos por el Tribunal Constitucional, no tiene ningún nivel de preeminencia cuando concurre frente a particulares. Todo lo anteriormente expuesto implica la vulneración a su derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales. -----
- iii) **Infracción normativa material del artículo 2022 del Código Civil**, sostiene que la Sala parte de una premisa falsa, esto es que la inscripción de la demandante es de fecha anterior a la que ostenta la Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima Cerrada, cuando de acuerdo a la norma señalada es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad, el cual es un requisito ineludible que no puede ser salvado por elucubraciones que intenta la Sala, del mismo modo, la norma no establece ninguna excepción que permita a la Sala desconocer las



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3767-2017
PIURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

fechas de inscripción, sosteniendo que el tracto sucesivo ha sido interrumpido por causa de la indebida adjudicación efectuada a favor de la Municipalidad Provincial de Piura, en consecuencia, se ha realizado una distinción en un lugar donde la norma positiva contenida en el artículo 2022 del Código Civil no lo hace, vinculándola indebidamente con el principio de tracto sucesivo, es así que la demandante no se encuentra en la aptitud de oponer su presunto derecho al derecho de propiedad inscrito a favor de la Universidad. -----

- iv) Infracción normativa material del artículo 2016 del Código Civil,** aduce que la Sala no realiza ningún análisis comparativo ni mucho menos una debida motivación razonada que permita concluir que la prioridad en el tiempo le asiste a la demandante. De forma similar el artículo 2016 del precitado Código, tampoco establece excepción alguna que le permita a la Sala Civil no establecer en forma objetiva cuál de las partes tiene la prioridad en el tiempo. De haberse interpretado correctamente dicha norma, se habría llegado a la conclusión que la Universidad demandada ostenta mejor derecho de propiedad respecto de la demandante. -----
- v) Infracción normativa material del artículo 2013 del Código Civil,** alega que los asientos registrales de los cuales se desprende el derecho de propiedad que gozaban antes de efectuar la transferencia mediante compraventa a favor de la Universidad codemandada, hasta el día de hoy, no han sido objeto de rectificación o declaración judicial de invalidez, estos han producido y continúan produciendo todos sus efectos jurídicos en aplicación del principio de legitimación antes mencionado. La Sala Civil lejos de aplicar una presunción de certeza sobre el asiento registral desconoce el contenido de los mismos y por ende, el derecho de propiedad de la Universidad demandada. -----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3767-2017
PIURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

- vi) **Infracción normativa material del artículo 2014 del Código Civil**, argumenta que al existir una duplicidad de partidas, resulta lógico suponer que el Registro Público era inexacto, tanto para el demandante como para la demandada, por consiguiente, ambas partes debían advertir la inexactitud del Registro y actuarían de mala fe por efecto de la duplicidad de partidas, lo cual resulta exagerado y no contribuye a generar seguridad jurídica. Del estudio de los títulos archivados se puede advertir que la inmatriculación del inmueble que se efectúa en la Ficha número 9580, se origina en un auto de adjudicación de lotes que supuestamente se habían revertido al Estado en virtud de la Ley de la Reforma Agraria número 17716 sustentada en la Resolución Ministerial número 279-84-VC-5600 del diez de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro, posteriormente, la Municipalidad de Piura al carecer de título comprobatorio de dominio se acoge al procedimiento establecido en los artículos 103 al 106 del Decreto Supremo número 025-78-VC pero se incumplen dos presupuestos establecidos en dicho Decreto, que son: **a)** Que por Ley Especial el terreno haya sido revertido al Estado; y, **b)** Que se cancelen los asientos de inscripción de terceros, si los hubiere. Dado que ninguno de estos supuestos se cumplió, se concluye que la inscripción contenida en la Ficha número 3978 es aquella que adolece de inexactitud. -----
- vii) **Infracción normativa material del artículo 2015 del Código Civil**, tal como han manifestado previamente, la equivocada interpretación que efectúa la Sala Civil respecto de esta presunta interrupción del tracto sucesivo, por medio de la cual se otorga preferencia o preeminencia a un ilegal, arbitrario e inconcluso intento de confiscación estatal de un inmueble de propiedad privada que contamina todas y cada una de las conclusiones de la sentencia impugnada, así como también implica que se apliquen de manera errónea los demás principios registrales. Ante el fenómeno de la duplicidad de partidas, la Sala Civil debió aplicar el artículo 2017 del Código Civil, que dispone que no pueda inscribirse un



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3767-2017
PIURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior. Por estas razones aplicando de manera concordada los artículos 2015 y 2017 del Código Sustantivo, el Estado se encontraba impedido de inmatricular el predio que pretendió adjudicarse, ello por cuanto previamente se encontraba inscrito el derecho de propiedad de los esposos Caminati - Higuera. -----

3. ANTECEDENTES: -----

3.1. Fundamentos de la demanda.-----

Mediante escrito de fojas veinticuatro Carmen Victoria Quipuzcoa Quezada de Lizana interpone demanda contra Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima Cerrada y la Compañía Constructora El Chipe Sociedad Anónima Cerrada, a fin de que se le declare: **i)** El mejor derecho de propiedad sobre el lote de terreno urbano número 17 de la manzana T, de la zona industrial 1-1, 1-2 de un área de mil seiscientos sesenta punto treinta y nueve metros cuadrados (1,660.39 m²); **ii)** La nulidad del acto jurídico mediante el cual la Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima Cerrada adquirió un inmueble con evidente vicio redhibitorio en concierto con una compañía constructora (Compañía Constructora El Chipe Sociedad Anónima Cerrada); **iii)** La cancelación de las partidas registrales que presuntamente la parte demandada pretende inscribir en los Registro Públicos sobre su ficha registral; **iv)** La destrucción de la obra construida sin autorización por parte de la demandada sobre los terrenos de su propiedad en claro abuso de su derecho, **v)** Solicita la entrega del bien inmueble antes descrito; y, **vi)** Indemnización. -----

Alega que: **1.** Con fecha julio de mil novecientos ochenta y ocho, fue anunciada por el Concejo Provincial de Piura la convocatoria a remate público del terreno de Propiedad Municipal ubicado en la Zona Industrial y Zona Residencial de Piura. Afirma que este aviso fue de público conocimiento, el cual en ningún



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3767-2017
PIURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

momento fue impugnado ni judicial ni extrajudicialmente, y que consecuentemente dicho acto administrativo es uno de carácter firme y consentido; **2.** Señala que participó de dicho remate, habiendo sido adjudicada sobre el área física que constituye el lote 17 de la manzana T, con un área de mil seiscientos sesenta punto treinta y nueve metros cuadrados (1660.39 m²) de la zona industrial; así también sostiene haber cancelado la totalidad del precio del inmueble aludido, acto jurídico que tampoco fue impugnado ni administrativa ni judicial ni extrajudicialmente; **3.** Sostiene que de forma extraoficial ha tomado conocimiento que la Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima Cerrada, ha comprado un terreno en la zona industrial a la Compañía Constructora El Chipe Sociedad Anónima Cerrada, siendo que dentro de lo vendido se encuentra el inmueble adquirido por ella en el remate público anteriormente aludido; y, **4.** Afirma tener un mejor derecho de propiedad sobre el lote de terreno urbano número 17 de la manzana T, de un área de mil seiscientos sesenta punto treinta y nueve metros cuadrados (1,660.39 m²). Asimismo, sostiene que dicho terreno fue adquirido de la Municipalidad Provincial de Piura según escritura pública de compraventa de fecha veinticuatro de marzo de mil novecientos noventa y dos e inscrito en los registros públicos de Piura con fecha uno de diciembre de mil novecientos noventa y dos, en la Ficha número 9580, y alega haber adquirido dicho terreno de manera onerosa y de buena fe, sobre el cual incluso ha pagado el impuesto predial puntualmente. -----

3.2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA: -----

Fundamentos de la demandada Inmobiliaria Santa Margarita Sociedad Anónima Cerrada (antes Compañía Constructora El Chipe Sociedad Anónima Cerrada): -----

Mediante escrito de fojas ciento dos, la demandada Inmobiliaria Santa Margarita Sociedad Anónima Cerrada absuelve la demanda, alegando que la propiedad de la parte de los terrenos que la demandante refiere como propios, le han pertenecido desde el año mil novecientos diecisiete, propiedad inscrita



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3767-2017
PIURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

con Ficha Registral número 16281, siendo el antecedente de esta primera inscripción la inmatriculación en el año mil novecientos seis a favor de Julio Rodríguez. Señala que posteriormente hubo varias transferencias hasta que fue adquirido por Ramón Romero Navarro en el año mil novecientos treinta y tres, de conformidad con la ficha registral. Asimismo, alega que de la Ficha Registral Matriz número 33206 se independizaron parte de dichos terrenos a favor del mismo propietario en la Ficha número 28877, quienes a su vez transfirieron a sus sucesores, quienes formaron la Compañía Constructora El Chipe Sociedad Anónima Cerrada (hoy Inmobiliaria Santa Margarita Sociedad Anónima Cerrada), con lo cual queda demostrado que la misma empresa jamás ha perdido la propiedad de los terrenos aludidos, conforme se evidencia del tracto sucesivo de las partidas registrales correspondientes, además de estar inscritos a nivel registral con anterioridad a cualquier otra inscripción que indebidamente haya realizado la Municipalidad Provincial de Piura. Sostiene además, que la demandada en calidad de legítima propietaria vendió a la codemandada Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima Cerrada una gran parte de los terrenos ubicados en la Zona Industrial de Piura, los cuales son materia del presente proceso, siendo la misma elevada a Escritura Pública ante Notario Público Vicente Acosta Iparraguirre e inscrita en los Registros Públicos de Piura en la Ficha número 42814, y que dicho acto fue realizado en uso de su derecho de propiedad inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble de Piura en la Fichas número 16281 y 033206 desde el año mil novecientos diecisiete. Que, en razón de lo anteriormente indicado, a la demandante no le ampara la razón ni el derecho, dado que su inscripción es posterior a la suya, y conforme al Principio de Tracto sucesivo, las fechas que deben confrontarse son las que corresponden a las últimas inscripciones en antigüedad de sus antecedentes registrales, puesto que para establecer el mejor derecho del adquirente, debe determinarse primero el mejor derecho de su vendedor. Afirma que bajo esta apreciación ha quedado demostrado en autos que el derecho de la Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima Cerrada, es más antiguo que el de la demandante, pues tiene un



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3767-2017
PIURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

tracto sucesivo que se remonta hasta el año mil novecientos diecisiete a diferencia de los demandantes que no va más allá de mil novecientos ochenta y nueve, por consiguiente, sostiene que no se puede establecer como antigüedad la inscripción de la última compraventa sin relacionar el tracto sucesivo de los predios materia del análisis del mejor derecho. -----

Fundamentos de contestación de la Universidad Particular César Vallejo

Sociedad Anónima Cerrada: -----

Afirman que el demandante no ha acreditado el porqué debería corresponderle el mejor derecho de propiedad, limitándose solo a establecer que ha adquirido su propiedad con fecha veinticuatro de marzo mil novecientos noventa y dos. Sostienen que la Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima Cerrada ha adquirido de buena fe y a título oneroso por parte de la Compañía Constructora El Chipe Sociedad Anónima Cerrada (hoy Inmobiliaria Santa Margarita Sociedad Anónima Cerrada) la propiedad que ostenta. Refiere que el área de cincuenta mil metros cuadrados (50,000.00 m²) de propiedad de la Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima Cerrada se encuentra debidamente inscrito en la Ficha número 42814 (hoy Partida Electrónica número 26816) del Registro de la Propiedad Inmueble desde el dieciséis de febrero dos mil uno. Ficha que se independizó del área 172.47 hectáreas, del predio inscrito en la Ficha número 16281 del acotado Registro, generada el ocho de febrero mil novecientos noventa y cinco a favor de la Compañía Constructora el Chipe Sociedad Anónima Cerrada. Señalan que el área de 172.47 hectáreas del predio inscrito en la Ficha número 16281 del Registro de la Propiedad Inmueble de Piura, se independizó del área de 215.00 hectáreas del predio inscrito a fojas cuatrocientos setenta y cinco y cuatrocientos setenta y seis del Tomo 190 del glosado registro a favor de los esposos Caminati - Higuera con fecha dieciséis de octubre de mil novecientos setenta y siete, por la venta que le hicieran sus anteriores propietarios Ramón Romero Navarro y esposa, mediante escritura pública de fecha veintisiete de noviembre de mil novecientos setenta y siete, posteriormente aclarada por escritura pública de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3767-2017
PIURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

fecha tres de noviembre mil novecientos setenta y siete, por ante el mismo Notario Público. Argumentan que la partida registral inscrita a fojas cuatrocientos setenta y cinco y cuatrocientos setenta y seis del Tomo 190 del Registro de la Propiedad Inmueble de Piura fue posteriormente trasladada a la Ficha número 028877 con fecha catorce de abril mil novecientos noventa y siete. Que, posteriormente, el área de 215 hectáreas, inscrita actualmente en la Ficha número 028877 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° 1 - Sede Piura, se independizó de la Partida Registral inscrita, posteriormente fue trasladado a la Ficha número 33206 del Registro de Predios y cuya inmatriculación data del año mil novecientos diecisiete. -----

3.3 SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA: -----

Mediante sentencia de fecha doce de enero de dos mil diecisiete, se resolvió declarar **fundada en parte** la demanda interpuesta, e infundada en el extremo que la demandante pretende la indemnización por daños y perjuicios, bajo los siguientes fundamentos: -----

Al realizarse el estudio del título de propiedad de la demandante inscrito en la Ficha número 9580 (fojas dieciocho a veinte), así como el título de propiedad de la Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima Cerrada, inscrito en la Ficha número 42814 (fojas ciento veintidós) se aprecia la existencia de duplicidad de inscripción registral, puesto que la Oficina Registral de Propiedad Inmueble de Piura abrió dos fichas independientes sobre un mismo inmueble. El derecho de propiedad de la parte demandante se origina en la compraventa por adjudicación de la Municipalidad Provincial de Piura con fecha veinticuatro de marzo de mil novecientos noventa y dos. Es la Municipalidad que inmatriculó dicha propiedad de mayor extensión en la Ficha número 0716 de fecha dieciséis de enero de mil novecientos ochenta y cinco. A partir de esta fecha, se ha dado el tracto sucesivo hasta la inscripción de los demandantes con la Ficha número 9580 de fecha uno de diciembre de mil novecientos noventa y dos. Por otro lado, de lo actuado en el presente expediente se concluye que la Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3767-2017
PIURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Cerrada adquiere de Compañía Constructora El Chipe Sociedad Anónima Cerrada (ahora Inmobiliaria Santa Margarita Sociedad Anónima Cerrada) el bien materia de *litis* en mérito a la Escritura Pública de fecha veinte de octubre de dos mil, siendo inscrita el dieciséis de febrero de dos mil uno, en la Ficha número 042814 que fue independizada de la Ficha Registral número 016281 que a su vez fue generada el ocho de febrero de mil novecientos noventa y cinco. En consecuencia, en aplicación del principio de prioridad registral, y revisando el tracto sucesivo descrito en los fundamentos precedentes, ha sido el derecho real de la demandante el que se ha inscrito con anterioridad, puesto que se remonta a la inmatriculación realizada por la Municipalidad Provincial de Piura el dieciséis de enero de mil novecientos ochenta y cinco, mientras que el derecho de la Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima Cerrada se remonta a la inscripción efectuada el dieciséis de febrero de dos mil uno, en la Ficha número 042814, independizada de la Ficha Registral número 016281 generada el ocho de febrero de mil novecientos noventa y cinco. -----

Por lo tanto, en aplicación del artículo 2022, concordante con el artículo 2015 del Código Civil, el derecho inscrito con mayor antigüedad que debe prevalecer es el que le corresponde a la parte demandante frente a la Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima Cerrada, por haber adquirido el bien materia de *litis* de quien era su legítimo predecesor registral; razón por la cual la demanda de mejor derecho a la propiedad debe declararse fundada en el presente extremo; en consecuencia, al haberse establecido el mejor derecho de propiedad de la parte demandante respecto del bien materia de *litis* es fundada también la pretensión de reivindicación respecto de dicho bien, debiendo disponerse que la emplazada Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima Cerrada, le restituya el lote de terreno *sub litis*, en virtud de lo dispuesto por los artículos 923 y 927 del Código Civil. -----

De otro lado, si bien Inmobiliaria Santa Margarita Sociedad Anónima Cerrada ha alegado que la Ficha Registral número 042814 también se ha generado de la Ficha número 33206, no obstante no lo ha probado, no siendo suficiente con mencionar que el inmueble adquirido fue parte de uno mayor inmatriculado en



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3767-2017
PIURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

el año mil novecientos diecisiete, sino que debe acreditarse fehacientemente el tracto sucesivo, lo cual no ha sucedido en el presente caso. -----

3.4. SENTENCIA DE VISTA: -----

Apelada la sentencia de primera instancia, se emitió la sentencia de segunda instancia con fecha veinte de junio de dos mil diecisiete, que resolvió **confirmar** la sentencia de primera instancia bajo los siguientes fundamentos: -----

Del análisis de los medios probatorios, y aplicando los Principios Registrales de Prioridad Registral y Tracto Sucesivo, se advierte que, el derecho de propiedad de la demandada Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima Cerrada se encuentra inscrito desde el dieciséis de febrero de dos mil uno, según Ficha número 042814, por la transferencia que le realizara la Compañía Constructora El Chipe Sociedad Anónima Cerrada, la misma que tiene como antecedente registral la Ficha número 016281, donde consta la transferencia realizada por los esposos Caminati - Higuera; quienes adquirieron su derecho por la venta otorgada por Ramón Romero Navarro y Ariana Santolaya de Romero inscrita en la Ficha número 028877, siendo el antecedente de esta, la Ficha número 33206 que tiene fecha de inscripción el año mil novecientos diecisiete; mientras el derecho de la demandante se encuentra inscrito con fecha dos de diciembre de mil novecientos noventa y dos, según Ficha Registral número 9580, en mérito a la compraventa por adjudicación de la Municipalidad Provincial de Piura con fecha veinticuatro de marzo de mil novecientos noventa y dos, pues la Municipalidad inmatriculó dicha propiedad en mayor extensión en la Ficha número 0716 de fecha dieciséis de enero de mil novecientos ochenta y cinco, esto es, el derecho inscrito de propiedad de la demandada Universidad César Vallejo es de fecha posterior a la inscripción realizada por la parte demandante. Y si bien es cierto el predio de la demandada tiene un antecedente registral que data con anterioridad a la apertura del antecedente registral de la demandante (1917), también es cierto que, luego de comparar ambos tractos sucesivos, se evidencia claramente que los esposos Caminati - Higuera mediante Escrituras Públicas de fechas



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3767-2017
PIURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

diecinueve de agosto de mil novecientos ochenta y seis y once de setiembre de mil novecientos ochenta y seis, pretenden vender un terreno de mayor extensión (dentro del cual se encuentra el lote *sub litis*) a la Compañía Constructora El Chipe Sociedad Anónima Cerrada, cuando en realidad ya no eran propietarios, toda vez que la Municipalidad Provincial de Piura había adquirido la propiedad con fecha veinte de octubre de mil novecientos ochenta y tres, por adjudicación a través de la Resolución Suprema número 229-83-VI-5600 de un área de quinientos noventa y nueve mil ciento cuarenta y cinco punto cincuenta metros cuadrados (599,145.50 m²), la misma que procedió a lotizar y vender dichos lotes, entre los cuales se encuentra el lote que ha adquirido la demandante; produciéndose de esta manera la interrupción del tracto sucesivo de la demandada, lo que no ha ocurrido con el tracto sucesivo de la demandante. Por tanto, en aplicación de los preceptos contenidos en los artículos 2016 y 2022 del Código Civil, el derecho real inscrito de la demandante tiene preferencia y goza de protección frente al de la demandada. Del mismo modo, dicha inscripción goza del Principio de Buena Fe Pública Registral por cuanto el predio inscrito en la Ficha Registral número 9580, fue adquirido a título oneroso; asimismo el que le vendió tenía las facultades para hacerlo; además, la demandante ha inscrito su derecho. Por otro lado ni de los asientos registrales, ni de los títulos inscritos, aparecen las causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante; y por último se puede colegir que su compra así como su inscripción ha sido de buena fe; por cuanto la inexactitud en los Registros Públicos, no había sido advertida hasta que la demandada compró parte de su terreno, máxime si el mismo registrador calificó positivamente su título de propiedad. -----

4. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: -----

PRIMERO.- Que, para los efectos del caso, el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que procede contra las decisiones finales emitidas por la Corte Superior en los casos previstos en la ley. Este tipo de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3767-2017
PIURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

reclamación solo puede versar sobre los aspectos de la sentencia de instancia relativos al Derecho aplicado a los hechos establecidos, así como el incumplimiento de las garantías del debido proceso o infracción de las formas esenciales para la validez de los actos procesales. En efecto, se trata de una revisión del Derecho aplicado donde la apreciación probatoria queda excluida¹.-

SEGUNDO.- La doctrina en general apunta como fines del recurso de casación el control normativo, la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo, con lo cual se busca la unidad de la legislación y de la jurisprudencia (unidad jurídica), la seguridad del orden jurídico, fines que han sido recogidos en la legislación procesal en el artículo 384 del Código Procesal Civil, tanto en su versión original como en la modificada, al precisar que los fines del recurso de casación son: *“la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la unidad de la jurisprudencia de la nación”*². -----

TERCERO.- Se ha declarado procedente los recursos de casación por las causales de infracción normativa procesal y material. Teniendo en cuenta ello, es de advertirse que conforme lo dispone el artículo 396 del Código Procesal Civil, cuando se declara fundado el recurso de casación por vulneración a las normas que garantizan el debido proceso o las infracciones de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales en todos los supuestos se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita nuevo fallo, mientras que si declara fundado el recurso por las otras causales contempladas en el artículo 386 del Código Procesal Civil, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según la naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la alegación de vulneración a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso. En la eventualidad que se declare fundado el recurso de casación por

¹ Sánchez- Palacios P. (2009). *El recurso de casación civil*. Editorial Jurista Editores. Pág. 32.

² Hurtado Reyes Martín, *La Casación Civil*. Editorial Idemsa, Pág. 99



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3767-2017
PIURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

vulneración a las normas que garantizan el debido proceso no será necesario examinar los agravios relativos a la infracción normativa material.-----

CUARTO.- Que, en atención a lo expuesto, se aprecia que en ambos recursos se ha cuestionado la motivación de la sentencia de vista, al denunciar la **infracción normativa del inciso 6 del artículo 50 concordante con el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil y del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú**, por lo que este supremo tribunal se pronunciará respecto a la denuncias alegadas. Al respecto el principio denominado motivación de los fallos judiciales, constituye un valor jurídico que rebasa el interés de los justiciables por cuanto se fundamenta en principios de orden jurídico, pues la declaración del derecho en un caso concreto, es una facultad del Juzgador que por imperio del artículo 138 de la Constitución Política del Perú, impone una exigencia social de que la comunidad sienta como un valor jurídico la fundamentación o motivación de la sentencia; el mismo que se encuentra consagrado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, e incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil. -----

QUINTO.- Tal exigencia se traduce en la explicación detallada que debe realizar el Juez de los motivos que han conllevado a la decisión final. En esta fundamentación debe existir conexión lógica entre los hechos narrados por las partes (demandante y demandada), y las pruebas aportadas por ellos; coherencia y consistencia en sus razonamientos. Para que una motivación sea el fiel reflejo de una aplicación racional del ordenamiento jurídico debe necesariamente fundarse en derecho, lo que significa que la norma seleccionada debe estar en estricta correspondencia con el petitorio y los fundamentos, dispositivo legal que debe ser válido, vigente, y en caso de no ser vigente, si corresponde su aplicación o no al caso concreto³. -----

³ Cas. N.º 5505-2014/Piura de fecha 13 de mayo de 2015.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3767-2017
PIURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

SEXTO.- En el presente caso, los recurrentes refieren que la Sala ni el Juzgado analizaron la legalidad de las supuestas expropiaciones que a todas luces se contraponen a lo dispuesto en los marcos constitucionales de mil novecientos setenta y nueve y mil novecientos noventa y tres, ya que del estudio del proceso se advierte que se ha incurrido en vicio procesal en la calificación de la demanda, puesto que esta contiene diversas pretensiones, las cuales fueron admitidas sin precisar el carácter de subordinadas pese a que existían pretensiones que eran contrarias entre sí. Asimismo, se alega que la Sala de manera arbitraria concluye que al haber el Estado inmatriculado a su favor los predios materia de *litis* se interrumpió el tracto sucesivo de la ficha registral de la parte demandada, omitiendo la fundamentación jurídica, pues la Sala realiza una equívoca interpretación respecto a la interrupción del tracto sucesivo por medio de la cual se otorga preferencia o preeminencia a un ilegal, arbitrario e inconcluso intento de confiscación estatal de un inmueble de propiedad privada que contamina todas y cada una de las conclusiones de la sentencia impugnada. Sobre el particular, se tiene que los argumentos que exponen los recurrentes no se vinculan en estricto a denunciar una defectuosa motivación de resoluciones judiciales, es decir, a la incoherencia de sus premisas fácticas, la falta de coherencia narrativa, a la falta de motivación interna del razonamiento, a las deficiencias en la motivación externa; (justificación de las premisas) o a la existencia de un pronunciamiento incongruente, por el contrario, sus fundamentos se dirigen a objetar el criterio adoptado por los jueces integrantes de la sala superior al confirmar la sentencia de primera instancia, planteamiento que debe rechazarse en la medida que los argumentos referidos a una supuesta errónea interpretación del principio de *tracto sucesivo* o de la ilegalidad en el procedimiento de expropiación, constituyen argumentos del fondo de la controversia que no puede someterse a examen a través de una denuncia por ausencia o defectos de motivación. Sin perjuicio de lo expuesto, se tiene que del contenido de la sentencia de mérito, se aprecia que la decisión adoptada por el Colegiado Superior se ha ceñido a



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3767-2017
PIURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

lo aportado y debatido en el proceso, de manera que dicho fallo no puede ser cuestionado por ausencia o defecto en la motivación, en tanto se ha cumplido con analizar las pruebas ofrecidas por las partes y con precisar la norma que le permite asumir un criterio interpretativo en el que sustenta su *ratio decidendi*, razones por las cuales la denuncia por infracción a la motivación de resoluciones debe desestimarse. -----

SÉTIMO.- Asimismo, contrariamente a lo que expone la recurrente Inmobiliaria Santa Margarita Sociedad Anónima Cerrada, al denunciar una supuesta **infracción normativa del inciso 4 del artículo 122 concordante con el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, esta Sala Suprema considera congruente el pronunciamiento del Colegiado Superior cuando señala que la legalidad o ilegalidad de la adjudicación del inmueble a favor de la demandante no corresponde al debate procesal, en tanto lo que se discute es la prevalencia entre los dos títulos que oponen las partes, por lo que debe desestimarse dichos argumentos, por lo que corresponde analizar las denuncias de carácter material. -----

OCTAVO.- En cuanto a las **infracciones normativas** de carácter material por **inaplicación del artículo 70 de la Constitución Política del Perú de mil novecientos noventa y tres y artículo 125 de la Constitución Política de mil novecientos setenta y nueve**. La recurrente Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima Cerrada refiere que los esposos Caminati - Higuera transfirieron la propiedad a la Compañía Constructora El Chipe Sociedad Anónima Cerrada en el año de mil novecientos ochenta y seis, cuando se encontraba vigente la Constitución Política de mil novecientos setenta y nueve, que en su artículo 125 establecía que nadie puede ser privado de su propiedad sino por causa de necesidad, utilidad pública o de interés social declarada conforme a ley y previo pago en dinero de una indemnización. Es decir, para expropiar una propiedad debe hacerse no por medio de una resolución administrativa sino por una ley formal aprobada por el Congreso de la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3767-2017
PIURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

República que establezca la indemnización y el justiprecio por el bien expropiado. Al respecto, tal como ha quedado establecido por la Sala Superior, el extremo referido a una supuesta vulneración de derecho de propiedad consagrado y reconocido por la constitución de mil novecientos setenta y nueve y por la actual carta magna de mil novecientos noventa y tres, en el procedimiento de adjudicación a favor de la demandante, no forma parte de la controversia en tanto que el procedimiento de expropiación no ha sido materia de cuestionamiento por parte de las demandadas, tanto más si no obra documentación en la que comprobadamente se acredite la invalidez de la adjudicación, por lo que deben desestimarse los agravios referidos a dicho extremo. -----

NOVENO.- Respecto a la **infracción normativa de los artículos 2012, 2014 2015 del Código Civil**, las recurrentes sostienen que al tratarse de dos títulos inscritos en los Registros Públicos de la Oficina Registral de Piura al determinar el derecho preferente, debe tenerse presente los principios de oponibilidad y tracto sucesivo regulados en los artículos 2022 y 2015 del Código Civil al igual que el principio de publicidad y de la buena fe registral previstos en los artículos 2012 y 2014 del Código Civil, máxime si no se acredita que la Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima Cerrada, haya procedido de mala fe. Sobre dicho extremo, al absolver los agravios de la parte demandada, la Sala Superior ha tenido en cuenta los principios de *Prioridad Registral y Tracto Sucesivo* así como los alcances recogidos por las citadas normas, determinando que si bien existen dos títulos de propiedad inscritos en los registros públicos sobre el lote de terreno urbano número 17, de la manzana T, Zona Industrial 1-1, 1-2, el título inscrito que ostenta la demandante es anterior al derecho inscrito de la demandada Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima Cerrada, pues como se encuentra acreditado, el derecho de propiedad de la demandada Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima Cerrada se encuentra inscrito desde el **dieciséis de febrero de dos mil uno**, según Ficha número 042814, en virtud de la transferencia que



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3767-2017
PIURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

realizara a su favor la Compañía Constructora El Chipe Sociedad Anónima Cerrada; mientras el derecho de la demandante se encuentra inscrito desde el **dos de diciembre de mil novecientos noventa y dos**, según Ficha Registral número 9580, en mérito a la compraventa por adjudicación de la Municipalidad Provincial de Piura con fecha veinticuatro de marzo de mil novecientos noventa y dos. -----

DÉCIMO.- En efecto, del análisis del *tracto sucesivo* que ostentan ambas transferencias se advierte respecto del título de la demandante que en la Ficha Registral número 716, de fojas cincuenta y dos y siguientes, originada con fecha dieciséis de enero de mil novecientos ochenta y cinco, se aprecia que en el asiento uno - Títulos de Dominio- se indica: “*inmatriculado a favor del Estado en mérito de la Resolución Ministerial número 279-84-VC-5600 de fecha diez de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro (...) adjudicado a favor del Concejo Provincial de Piura por el Estado, así consta en Resolución Suprema número 229-83-VI-5600 del veinte de octubre de mil novecientos ochenta y tres (...), inscrito con fecha diez de marzo de mil novecientos ochenta y ocho*”; y de acuerdo a la lotización efectuada se ubicaron distintos lotes, entre ellos el materia de *litis* ubicado en lote 17 de la manzana T, de la Zona Industrial I-1, I-2, sobre un área de mil seiscientos sesenta punto treinta y nueve metros cuadrados (1,660.39 m²), el cual fue independizado en la Ficha Registral número 9580. Asimismo, en la Ficha Registral número 9580, Partida número 00005805 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura (fojas dieciocho a veinte), se aprecia que la independización del predio lote número 17 de la manzana T, de la Zona Industrial I-1, I-2, se hizo en virtud de la compraventa otorgada por el Concejo Provincial de Piura a favor de la demandante Carmen Victoria Quipuzcoa Quezada de Lizana, inscrita con fecha dos de diciembre de mil novecientos noventa y dos. -----

En lo que corresponde al *tracto sucesivo* de la demandada, de la Ficha Registral número 42814 de la Partida número 00026816 (fojas ciento veintidós) generada el seis de febrero de dos mil uno, se aprecia que el bien consistente



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3767-2017
PIURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

en el lote de terreno ubicado en lado noroeste de la ciudad de Piura, con un área de cincuenta mil metros cuadrados (50,000.00 m²), fue transferido por Compañía Constructora El Chipe Sociedad Anónima Cerrada (ahora Inmobiliaria Santa Margarita Sociedad Anónima Cerrada) a favor de la Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima Cerrada en mérito a la escritura pública de fecha veinte de octubre de dos mil, transferencia inscrita con fecha dieciséis de febrero de dos mil uno. En relación a la Ficha Registral 16281 (fojas ciento veintitrés a ciento veinticinco), que es el antecedente dominial de la Ficha número 42814 (conforme se advierte de los antecedentes dominiales - independizado de Tomo 190 - Fojas 476), se observa que esta fue generada el ocho de febrero de mil novecientos noventa y cinco, y la independización del lote de terreno ubicado al norte de la ciudad de Piura, con un área de 859.74 hectáreas de terreno, se hizo a favor de Compañía Constructora El Chipe Sociedad Anónima Cerrada en mérito a la venta otorgada por los esposos Caminati - Higuera, mediante Escrituras Públicas de fechas diecinueve de agosto de mil novecientos ochenta y seis y once de setiembre de mil novecientos ochenta y seis, inscritas con fecha seis de marzo de mil novecientos noventa y cinco. De la Ficha Registral número 028877 (fojas ciento veintiséis a ciento veintiocho) que es el antecedente de la Ficha número 016281 (conforme se advierte de los antecedentes dominiales - Tomo 190, Fojas 475) se aprecia que el predio rústico El Chipe fue independizado a favor de los esposos Caminati - Higuera, en mérito a la venta otorgada por Ramón Romero Navarro y Ariana Santolaya de Romero mediante escrituras públicas de fecha veintisiete de setiembre de mil novecientos setenta y siete y tres de noviembre de mil novecientos setenta y siete, inscritas el día catorce de abril de mil novecientos noventa y siete; razones por las cuales permiten establecer que el derecho de propiedad de la demandada Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima Cerrada, se encuentra inscrito el dieciséis de febrero de dos mil uno, según la Ficha número 42814, mientras que el derecho de la demandante se encuentra inscrito con fecha dos de diciembre de mil novecientos noventa y dos, según Ficha Registral número 9580, en mérito de la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3767-2017
PIURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

compraventa por adjudicación de la Municipalidad Provincial de Piura con fecha veinticuatro de marzo de mil novecientos noventa y dos, cuyo derecho proviene de la inmatriculación de dicha propiedad en mayor extensión en la Ficha número 0716 de fecha dieciséis de enero de mil novecientos ochenta y cinco, es decir, el derecho inscrito de la demandante es de fecha anterior a la inscripción realizada por la demandada. -----

DÉCIMO PRIMERO.- Aunado a lo expresado, de la comparación de ambas sucesiones de transferencia del inmueble, la inscripción de la demandante proviene del año mil novecientos ochenta y ocho, pues la Municipalidad vendedora de la demandante, inmatriculó la propiedad de mayor extensión en la Ficha número 0716 de fecha dieciséis de enero de mil novecientos ochenta y cinco, mientras que en el tracto del demandado se aprecia que los esposos Caminati - Higuera dispusieron del bien (mil novecientos ochenta y seis) cuando ya no eran propietarios, toda vez que la Municipalidad Provincial de Piura había adquirido la propiedad con fecha veinte de octubre de mil novecientos ochenta y tres, por adjudicación en mérito de la Resolución Suprema número 229-83-VI-5600, área donde se encuentra el lote objeto de transferencia a favor de la demandante, lo que implica la discordancia entre el derecho que se inscribe y el inmediatamente anterior, aspecto que ha sido advertido por el colegiado superior al establecer: "**DÉCIMO CUARTO.**- (...) *Queda claro que con la adjudicación a favor del estado, se revirtió e inmatriculó a su favor la propiedad del bien, inscribiéndola el día diez de marzo de mil novecientos ochenta y ocho; y al haber el estado inmatriculado a su favor los predios materia del litis, interrumpiendo de esta manera el tracto sucesivo de la ficha registral de la parte demandada, pero solo respecto al área de los predios en mención; para luego adjudicarlo a favor de la Comuna Piurana; tenemos que los señores Ramón Caminati y Marcela Higuera Cortés ya no tenían legitimación para hacer la transferencia a favor de la constructora demandada, y tampoco éstos a favor de la Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima Cerrada, por lo que al existir un legítimo propietario del bien, no*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3767-2017
PIURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

puede haber un nuevo propietario en oposición al anterior, cuyo derecho no deriva del titular original (...).....

DÉCIMO SEGUNDO.- En lo concerniente al aspecto referido al principio de legitimación, infracción al artículo 2013 del Código Civil, este debe desestimarse, pues tiene como sustento la invalidez e ineficacia de las inscripciones referidas a la reversión a favor del Estado como transferente de la demandante, que se advierten en la Ficha número 716, rubro c) Títulos de Dominio de fojas 57 (vuelta), empero, al encontrarse inscritas mantienen su eficacia, de conformidad por el artículo 2013 del Código Civil⁴, siendo así, no puede cuestionarse su validez en el presente proceso.....

DÉCIMO TERCERO.- En lo atinente a la ***infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil***, la demandada Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima Cerrada, considera que debe aplicarse todos los efectos de la buena fe pública registral regulada en el artículo 2014 del Código Civil. Sobre el referido agravio, se aprecia que las instancias de mérito han expuesto de forma correcta que al demandado no le resulta aplicable el principio de buena fe registral por cuanto el acto jurídico de transferencia que contiene la escritura pública de compraventa celebrada entre la Compañía Constructora El Chipe Sociedad Anónima Cerrada (ahora Inmobiliaria Santa Margarita Sociedad Anónima Cerrada) y la Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima Cerrada, ha sido inscrito el dieciséis de febrero de dos mil uno, cuando en el año mil novecientos noventa y dos, la demandante ya había adquirido el lote de terreno ubicado en la manzana "T" - lote 17, de la Zona Industrial I-1 y I-2, a través de la compraventa otorgada por el Consejo Provincial de Piura y en el año mil novecientos ochenta y cinco, por Resolución Suprema 229-83-VI-5600, el Estado había adjudicado a favor de la Municipalidad Provincial de Piura, el

⁴ Es en virtud a los alcances del artículo 2013 del Código Civil (principio de legitimación) que los asientos del registro se presumen exactos y veraces produciendo todos sus efectos, principio que es inherente a toda inscripción registral, como puede ser el registro de propiedad inmueble y el registro personal, estableciéndose de esta manera una presunción legal de exactitud entre la realidad y lo que publica en el registro personal. Casación N° 3691-2012-Cusco, El Peruano, 28 de febrero 2014.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3767-2017
PIURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

predio *sub litis*; es decir, la demandada y vendedora de la universidad emplazada transfirió el lote de terreno cuando ya se encontraba el derecho de la demandante, el cual derivaba de un tracto sucesivo válido, no alcanzándole los efectos de la buena fe registral regulado en el artículo 2014 del Código Civil, más aún, si la demandante ha señalado que respecto a la compraventa del inmueble la Municipalidad Provincial de Piura convocó a remate público el terreno de propiedad municipal, tal como se aprecia del documento de fojas tres, no siendo dicho argumento cuestionado por las demandadas durante el trámite del proceso. Sobre este punto, la demandada Inmobiliaria Santa Margarita Sociedad Anónima Cerrada insiste en cuestionar el aspecto referido a la adjudicación a favor de la parte demandante al señalar que en la reversión del terreno a favor del Estado se incumplió el procedimiento establecido en el Decreto Supremo número 025-78-VC, que son: **a) Que por Ley Especial el terreno haya sido revertido al Estado y, b) Que se cancelen los asientos de inscripción de terceros, si los hubiere, concluyendo que la inscripción contenida en la Ficha número 3978 es aquella que adolece de inexactitud**; cuyo aspecto, sin embargo, no enerva la eficacia del derecho de donde proviene el título de la demandante y de su inscripción, ello en la medida que el acto jurídico cumple con los requisitos para que pueda operar la buena fe pública registral⁵, pues el predio inscrito en la Ficha Registral número 9580, fue adquirido a título oneroso; asimismo, el que le vendió tenía las facultades para hacerlo, y la demandante ha inscrito su derecho, por lo que su adquisición se encuentra premunida de la protección de la buena fe pública registral, más aún si en el

⁵ El artículo 2014 del Código Civil, consagra el principio de fe pública registral que, para su configuración, exige la concurrencia copulativa de determinados requisitos, como son: a) que el adquirente sea a título oneroso; b) que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho como al momento de la inscripción del mismo, buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro (presunción *iuris tantum*); c) que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; d) que el adquirente inscriba su derecho, y; e) que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante. Este principio busca proteger al tercero que ha adquirido, de buena fe, un derecho de quien finalmente carecería de capacidad para otorgarlo, lo que implica la búsqueda de la seguridad en el tráfico inmobiliario, y que supone a veces un sacrificio en la seguridad del derecho. (Casación N° 1208-2006-PIURA. El Peruano 02.07.2007, P.19783. Considerando Séptimo).



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3767-2017
PIURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

presente caso no es objeto de cuestionamiento la validez o eficacia del citado acto administrativo. -----

DÉCIMO CUARTO.- En cuanto a la ***infracción normativa de los artículos 2016 y 2022***, la Inmobiliaria Santa Margarita Sociedad Anónima Cerrada alega básicamente que la Sala Superior no realizó ningún análisis comparativo ni mucho menos una debida motivación razonada que permita concluir que la prioridad en el tiempo le asiste a la demandante. Asimismo, señala que lo precisado en el artículo 2022 se vincula indebidamente con el principio de tracto sucesivo, es así que la demandante no se encuentra en la aptitud de oponer su presunto derecho al derecho de propiedad inscrito a favor de la Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima Cerrada. En principio, se aprecia que la Sala Superior ha cumplido con analizar el principio de prioridad registral consagrado en el artículo 2016 del Código Civil, pues conforme la citada norma, la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro, norma que debe concordarse con el artículo 2022 del citado cuerpo de leyes que señala que para oponer derechos reales sobre los mismos (*como el de propiedad*), es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone y en el presente caso, ante dos derechos inscritos de la misma naturaleza, las instancias de mérito han establecido que el derecho de la demandante y su inscripción en los registros públicos data de fecha anterior a la de la demandada⁶, mientras la inscripción de la demandante es de fecha **dos de diciembre de mil novecientos noventa y dos**, el título del demandado ha sido inscrito con fecha **dieciséis de febrero de dos mil uno**, es decir, la inscripción de la demandante debe prevalecer, según el

⁶ A efectos de dilucidar quién ostenta el mejor derecho de propiedad en el presente caso, ante la existencia de dos títulos contradictorios sobre un mismo inmueble y que a la vez se encuentran inscritos en registros públicos, corresponde aplicar los artículos 2012, 2016 y 2022 del Código Civil, conforme a los cuales, se presume sin admitirse prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones; la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro, y para oponer derechos reales sobre los mismos (como el de propiedad), es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone, respectivamente. Casación N° 20230-2015-San Martín, El Peruano 30-03-2017



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3767-2017
PIURA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

ordenamiento sobre el derecho inscrito de la demandante, por lo que no se evidencia infracción normativa de las normas alegadas, debiendo desestimarse las denuncias. -----

5. DECISIÓN: -----

Estando a las consideraciones expuestas y de conformidad con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADOS** los recursos de casación interpuestos por Inmobiliaria Santa Margarita Sociedad Anónima Cerrada (antes Compañía Constructora El Chipe Sociedad Anónima Cerrada) a fojas novecientos cuarenta y por la Universidad Particular César Vallejo Sociedad Anónima Cerrada a fojas novecientos noventa y cuatro; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista a fojas novecientos doce, de fecha veinte de junio de dos mil diecisiete, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Piura; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Carmen Victoria Quipuzcoa de Lizana contra Inmobiliaria Santa Margarita Sociedad Anónima Cerrada (antes Compañía Constructora el Chipe Sociedad Anónima Cerrada) y otros, sobre Mejor Derecho de Propiedad; y *los devolvieron*. Ponente Ampudia Herrera, Juez Suprema.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

Rsr/Gct/Eev