



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA
Primera Sala Especializada en lo Civil de Piura

EXPEDIENTE : 01715-2003-0-2001-JR-CI-01
MATERIA : NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL
DEMANDANTE : CONSTRUCTORA UNICA SAC
DEMANDADO : INMOBILIARIA S0001715 - 2003ANTA MARGARITA Y OTROS

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN NÚMERO: OCHENTA Y UNO (81)

Piura, veinte de octubre del 2014.-

I. ANTECEDENTES:

1. MATERIA DE APELACIÓN

Es materia de apelación ante esta instancia la **sentencia** contenida en la **Resolución N° 74**, de folios 1475-1494, de fecha 03 de enero del 2014, que declara fundada en parte la demanda interpuesta por Constructora Única SAC, sucedida procesalmente por Hugo Fidel Garcés Solano, sobre Nulidad de Acto Jurídico, Nulidad de Asientos de Inscripción Registral, Mejor Derecho de Propiedad, Reivindicación, Demolición de lo edificado en terreno ajeno e Indemnización por daños y perjuicios contra la Universidad Cesar Vallejo SAC y Constructora El Chipe SAC (sucedida procesalmente por Inmobiliaria Santa Margarita SAC), Municipalidad Provincial de Piura y Jefe de la Zona Registral 01-Sede Piura en calidad de litis consorte pasivo necesario; por tanto, Declara Nulo el acto jurídico que contiene la Escritura Pública de compraventa celebrado entre la Compañía Constructora El Chipe S.A.C. (hoy inmobiliaria Santa Margarita) y la Universidad César Vallejo S.A.C. el 20 de Octubre del 2000, sobre el área que comprende el Lote de terreno N° 15 Manzana T, ubicado en la Zona Industrial I-1-12 de la ciudad de Piura, de propiedad del demandante. NULO el Asiento de Inscripción Registral, consistente en la Ficha N° 042814 del Registro de la Propiedad Inmueble, en la cual aparece inscrita la compra venta del predio indicado a favor de la empresa Universidad Cesa Vallejo S.A.C, con fecha 16 de febrero del 2001; efectuado por la Zona Registral N° 01-Sede Piura; en consecuencia declara el Mejor Derecho de Propiedad del demandante; Ordena a las demandadas que cumplan con restituir la posesión de los referidos lotes de terreno a favor del demandante y declara fundada la demanda en cuanto a la demolición solicitada, ordenando a la Universidad César Vallejo proceda a la



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA
Primera Sala Especializada en lo Civil de Piura

demolición del cerco construido en el área del terreno de propiedad del demandante

2. FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA:

La resolución materia de apelación se fundamenta en lo siguiente:

- Conforme lo dispone el artículo 2016 del Código Civil la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro, dispositivo que encarna el principio de prioridad preferente en cuanto a que los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación.
- Al haberse comprobado la titularidad del derecho de la parte demandante en virtud del artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, se concluye que los asientos de inscripción registral, consistente en la ficha N° 042814 del Registro de la Propiedad Inmueble donde con fecha 16 de febrero del 2001, aparece inscrita la compra- venta a favor de la empresa Universidad César Vallejo SAC deviene en Nula, toda vez que del principio de tracto sucesivo se decanta “la necesaria concatenación entre los derechos inscritos o a inscribirse y el derecho que ya consta inscrito en el registro, siendo los derechos involucrados como los eslabones de una cadena que uno a uno se vinculan entre si y le otorgan consistencia a la serie secuencial de derechos, siendo cada eslabón causa del siguiente y así sucesivamente; lo cual no fue advertido por la demandada Zona Registral N° I, puesto que si bien es cierto los títulos inscritos pudieron haber pasado el filtro de legalidad en el orden formal y sustancial, sin embargo la inscripción cuestionada no guardó coherencia con los antecedentes del registro que no sólo los demandados conocían, sino con mayor razón la Oficina Registral emplazada; por tanto, la nulidad del asiento registral debe ser amparada sólo en lo que respecta al área que es materia de este proceso, en observancia al artículo 63 del Reglamento de Registros Públicos aprobado por Resolución de Superintendencia Nacional de Registros Públicos N° 195-2001-SUNARP.
- Habiéndose establecido el mejor derecho de propiedad del demandante y siendo pretensión acumulada -vía reivindicación- que la Universidad emplazada le restituya el lote de terreno, cabe amparar el extremo de la



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA
Primera Sala Especializada en lo Civil de Piura

demanda debiendo la Universidad Cesar Vallejo emplazada proceder a la entrega física del inmueble materia de litis.

3. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

A folios 1529-1546 **Inmobiliaria Santa Margarita (antes Compañía Constructora El Chipe SAC)** interpone recurso de apelación exponiendo los siguientes agravios:

- Errónea aplicación de los Principios Registrales de Prioridad Registral, Legitimación y Fe Pública Registral; la impugnada declara el mejor derecho del demandante tomando como sustento jurídico la titularidad de la Municipalidad Provincial de Piura, quien se auto adjudicó lotes de terreno que supuestamente habían revertido al Estado en virtud de la Ley de Reforma Agraria; sin embargo no se tuvo en cuenta que de acuerdo al Decreto Supremo N° 025 para que proceda tal inscripción debería cumplirse dos requisitos: que por ley especial el terreno haya revertido al Estado y que se cancele los asientos de inscripción de terceros si los hubiere; ninguno de los cuales se cumplió porque el terreno materia del presente procedimiento no revirtió al Estado; por tanto su representada siempre ha tenido legitimidad para disponer sobre los bienes inscritos a su favor, pues nunca se ha cancelado ningún asiento de inscripción registral de donde emana su propiedad, por lo que siempre ha tenido expedito su derecho para disponer de su propiedad; y el hecho de que el acuerdo conciliatorio haya sido declarado nulo no significa que con ello hayan perdido legitimidad sobre su propiedad.
- En el presente caso existen dos titularidades contrapuestas y contradictorias, cada una de ellas causada por un vendedor distinto cuyo historial dominial remonta a orígenes distintos y ambos historiales están inscritos en el registro de Predios de Piura, pero en partidas registrales diferentes; la juzgadora no ha entendido que se trata simplemente de un problema de oponibilidad de derechos y de duplicidad de partidas, justamente el conflicto o colisión de títulos es el supuesto de hecho de la consecuencia de inoponibilidad prevista en el artículo 2022 del Código Civil.
- La apelada intenta una especie de expropiación automática que más bien es una confiscación prohibida constitucionalmente; pretender que en un caso de duplicidad, las inscripciones del historial dominial de un lado borran



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA
Primera Sala Especializada en lo Civil de Piura

automáticamente las del historial dominial del otro, entraña un desconocimiento total del sistema registral.

- En virtud del artículo 2013 del Código Civil el contenido de las inscripciones se presume cierto, en razón a ello es que mantuvieron la titularidad de su propiedad, puesto que nunca se canceló sus asientos registrales quedando demostrada la validez de la compra celebrada con la Universidad Cesar Vallejo.
- El Principio de tracto sucesivo implica la concatenación que debe existir entre los derechos inscritos o a inscribirse y el derecho que ya consta inscrito en el registro; y el principio de oponibilidad registral supone la protección del titular del derecho que ha logrado su inscripción registral frente a terceros; sin embargo la Jueza en el considerando 16 interpreta dicho principio al revés.
- Las fechas que deben revisarse son las que corresponden a las últimas inscripciones en antigüedad en sus antecedentes registrales, puesto que para establecer el mejor derecho del adquirente debe determinarse primero el mejor derecho de su vendedor.
- La juzgadora pretende aplicar en el 16 considerando los artículos 2012 y 2013 del Código Civil, sin embargo infringe lo establecido en el artículo 197 del Código Civil, pues cuando el demandante compró el inmueble a la Municipalidad, Constructora El Chipe ya tenía inscrito su derecho en los Registros Públicos pues su antecedente registral data del año 1917; agrega que existen Casatorias a su favor como la N° 4312-2006.

A folios 1550-1575 la **Universidad Cesar Vallejo** interpone recurso de apelación sosteniendo los siguientes agravios:

- Conforme es de verse de la sentencia Casatoria N° 4312-2006 expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema y que ha sido presentada con fecha 14 de enero del 2008, se ha acreditado que dicho colegiado, mediante acto procesal que tiene la calidad de vinculante declaró infundadas las pretensiones postuladas, las mismas que son semejantes a las que son materia de la presente causa y en la cual se define el tracto sucesivo histórico que ampara su derecho de propiedad.
- La motivación de resoluciones judiciales está conformada por el conjunto de razonamientos de hecho y de derecho realizados por el juzgador, en los



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA
Primera Sala Especializada en lo Civil de Piura

cuales este apoya su decisión, los que se consignan formalmente en la parte considerativa de la resolución, debiendo ser esta clara, precisa, completa y observar un rigor lógico y coherente.

- La sentencia debe ser revocada al no haberse aplicado la Casatoria Numero 4312-2006 que amparo su mejor derecho de propiedad; agrega que no se ha efectuado un correcto análisis del tracto sucesivo pues en el caso de autos la propia accionante con el mérito de la Partida N° 26816 de folios 12-14 ha cumplido con acreditar que el antecedente registral de la acotada partida fue la Ficha N° 016281 del registro de Propiedad Inmueble y por tanto se encuentra probada la buena fe de su representada al momento de adquirir en propiedad el inmueble en litis, en virtud del Principio de Fe Pública Registral.
- No se ha efectuado un correcto análisis de las Resoluciones de Gerencia sobre el procedimiento Registral de Cierre de Partidas, documentos en los cuales se han precisado los antecedentes registrales tanto en la partida correspondiente a la accionante (Ficha N° 3978) como la de su representada (Partida 04814); mediante los citados actos administrativos se inició y concluyó el procedimiento especial de cierre de partida menos antigua.
- Está plenamente acreditado que el inmueble sub litis adquirido fue parte de uno de mayor extensión que se inmatriculó en el año 1917 y por tanto el tracto sucesivo correspondiente a la Universidad Cesar Vallejo con respecto a dicho bien es de mayor antigüedad que el invocado por la parte demandante.
- El Principio de carga de la prueba consagrado en el artículo 196 del Código Procesal Civil, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, por tanto la finalidad de los medios probatorios es la acreditación judicial de la certeza de los hechos controvertidos; razones por las cuales debe declararse infundada la demanda pues las partidas registrales datan de muchos años atrás al derecho de la parte accionante.
- En virtud del artículo 2016 del Código Civil el Principio de Prioridad se define como aquel principio en el cual el acto registrable que primero ingrese en el Registro de Propiedad se antepone con preferencia excluyente a cualquier otro acto registrable.
- Refiere que ha actuado de buena fe puesto que lo adquirió de la Compañía El Chipe, empresa que aparece en el Registro de la Propiedad Inmueble con facultades suficientes para disponer de ella; agrega que le resulta aplicable lo



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA
Primera Sala Especializada en lo Civil de Piura

dispuesto en el artículo 2014 y 2015 del Código Civil, por lo que la pretensión de demolición ha debido desestimarse al no haberse probado la mala fe de su representada.

- Cuando el Estado inmatriculó el inmueble inscrito en la Ficha N° 716 del Registro de la Propiedad Inmueble ya tenía pleno conocimiento que dicha área era propiedad privada de Luis Caminati Romero y esposa Marcela Higuera Cortés, por lo que tanto la Municipalidad como el accionante tenían pleno conocimiento que el área de terreno sub litis ya tenía dueño.
- Refiere que Frank Roger Odar Ramírez no ha cumplido con sus obligaciones de rematista por tanto la Municipalidad debió de resolver el contrato de compraventa.

II. ANALISIS:

Finalidad del recurso de apelación

1. El artículo 139° inciso 6 de la Constitución Política del Perú y artículo X del Título Preliminar del Código Procesal Civil establecen el principio-derecho de la pluralidad de instancia, el que no implica sino el mecanismo pertinente para provocar una segunda instancia revisora, es decir que el proceso pueda pasar por el conocimiento completo (por lo menos) de dos jueces distintos, con la finalidad que se corrijan los errores cometidos por el juez inferior.
2. En el mismo sentido debe señalarse que la actividad recursiva en nuestro sistema procesal tiene como uno de sus principales principios el de limitación conocido como “*Tantum Apellatum Quantum Devolutum*” sobre el que reposa el principio de congruencia, y que significa que **el Tribunal revisor sólo puede conocer y decidir aquéllas cuestiones que ha delimitado la impugnación del recurrente**; en consecuencia **no tiene más facultades de revisión que aquellas que han sido objeto del recurso**; y más aún, **no puede entrar en el examen de las cuestiones consentidas por las partes o que no han sido cuestionadas**, salvo que el vicio sea de tanta trascendencia que vulnere el orden público y las buenas costumbres o que exista una manifiesta vulneración de derechos fundamentales cuyo cumplimiento no fue advertido por el recurrente.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA
Primera Sala Especializada en lo Civil de Piura

MARCO NORMATIVO

3. El derecho de propiedad se encuentra reconocido por el artículo 2 inciso 16) y artículo 70 de la **Constitución Política del Estado**, según los cuales:

Artículo 2.- “Toda persona tiene derecho:

(...); 16. A la propiedad y a la herencia. (...)”.

Artículo 70.- “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privársele de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.

Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio”.

4. Asimismo el **Código Civil** establece que la propiedad tiene un conjunto de atributos, tales como:

Artículo 923.- “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.

5. Conforme expresa la **Casación Numero 2137-98**: “La reivindicación prescrita en el artículo 923 del Código Civil concede al propietario la acción reivindicatoria para que en reconocimiento de su derecho de propiedad pueda recuperar o adquirir la posesión del bien”.

DEL CASO DE AUTOS

6. En petitorio de demanda de folios 26-39, el demandante Hugo Fidel Garcés Solano postula como pretensiones: **i)** Nulidad de Asientos de Inscripción Registral consistente en la Ficha N° 042814, del Registro de la Propiedad Inmueble de Piura; **ii)** Se declare su mejor derecho de propiedad a fin de que se le declare propietario absoluto del inmueble ubicado en lote N° 15, Manzana T, I1-12 de la Zona Industrial de Piura, toda vez que su derecho de propiedad se encuentra inscrito en la ficha N° 3978 del Registro de la Propiedad Inmueble; **ii)** Se declare la Nulidad del acto jurídico que contiene la Escritura Pública de Compraventa celebrado entre la Constructora El Chipe y la Universidad Cesar Vallejo inscrito en la Ficha N° 3978 del Registro de la Propiedad Inmueble de



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA
Primera Sala Especializada en lo Civil de Piura

Piura; **iii)** Reivindicación a fin de que se restituya su lote de terreno y demolición de lo edificado en terreno ajeno; **iv).**- Se le otorgue una indemnización no menor de US\$. 25,000.00 por el daño moral y económico ocasionado.

7. A través de la pretensión de mejor derecho a la propiedad se busca que el órgano jurisdiccional dilucide una situación consistente en la existencia de dos personas que por circunstancias anómalas consideran ostentar exclusivo e idéntico derecho de propiedad respecto del mismo bien, colocando al Juzgador en el ejercicio de su función jurisdiccional, en la obligación de declarar qué derecho es el que debe prevalecer; para cuya dilucidación serán aplicables las reglas contempladas en el Código Civil tales como concurso de acreedores, prioridad registral, oponibilidad de derechos reales y fe pública registral¹; en cuanto a los aspectos registrales resulta de aplicación lo previsto en el artículos 2016 del Código Civil, concordante con el artículo 2022 del mismo, que recogen la regla de *“prior in tempore, potior in iure”*; primero en el tiempo, mejor en el derecho.
8. Conforme a ello, la pretensión de Mejor Derecho de Propiedad se caracteriza por el hecho de manifestar la parte demandante que tanto ella como la parte a que se pretende emplazar detentan la propiedad de un mismo bien, contando con reales o supuestos títulos dominiales, conflicto de intereses que por el derecho de tutela jurisdiccional efectiva del que goza toda persona exige una declaración judicial sobre la titularidad del derecho que se invoca; esto es, se determine judicialmente a quién corresponde el derecho de propiedad discutido.
9. Siendo tal la pretensión del demandante, debe determinarse la existencia o no de dos títulos de propiedad sobre el mismo bien; y en este caso, de los fundamentos de hecho que sustentan la demanda, así como de los documentos que se anexan a la misma, se aprecia que la parte demandante alega ser la propietaria del bien materia de litis al haberlo adquirido, por remate en décima cuarta convocatoria, con fecha **14 de enero del 2002**, dicho inmueble fue adjudicado en un proceso de ejecución de garantías, estando inscrito su derecho en la Ficha N° 3978 del Registro de la Propiedad Inmueble. Por su parte, el demandado Universidad

¹ Casación N° 2689-2009 CALLAO, de fecha 26 de noviembre del 2009.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA
Primera Sala Especializada en lo Civil de Piura

Cesar Vallejo sostiene que adquirió el inmueble mediante compraventa que consta en escritura pública de fecha 20 de Octubre del 2000, inscrita con fecha **07 de Febrero del 2001**; y por su parte la Constructora El Chipe registra su propiedad el **06 de marzo de 1995**.

10. En Casatoria N° 1885-2010 de fecha 17 de mayo del 2011 la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema señaló lo siguiente: “**Sétimo**: Las impugnantes denuncian la inaplicación de los artículos 2016 y 2022 del Código Civil, referidos a los principios registrales de prioridad y oposición de derechos reales respectivamente. El precepto contenido en el artículo 2016 constituye uno de los principios de gran importancia para el registro pues determina que el título que ingresa en primer orden al Registro obtiene la protección con preferencia a los que puedan ingresar después. El titular del derecho con rango preferente goza de absoluta ventaja en caso de surgir controversia de derechos reales coexistentes en el ámbito registral. En cuanto al principio de oponibilidad registral, este también regula la preferencia entre derechos reales de acuerdo a la antigüedad de la inscripción. Al respecto es necesario señalar que para la aplicación de los mencionados principios registrales se debe atender a la fecha del asiento de presentación y no cualquier instrumento”; y en su **Octavo** fundamento señala que: “Del examen de autos se aprecia que el derecho real del demandante Willian Francisco Valdiviezo Villacorta fue inscrito en el Registro el **doce de agosto de 1994**; mientras que el de la Constructora El Chipe (hoy Inmobiliaria Santa Margarita SAC) se inscribió el **06 de marzo de 1995** y el de la Universidad César Vallejo el **16 de febrero del año 2001**, siendo esto así y en aplicación de los preceptos contenidos en los artículos 2016 y 2022 del Código Civil, **el derecho real inscrito del demandante tiene preferencia y goza de protección frente al de las demandadas**”.
11. El principio de tracto sucesivo supone la necesaria concatenación entre los derechos inscritos o a inscribirse y el derecho que ya consta inscrito en el registro, siendo los derechos involucrados como los eslabones de una cadena que uno a uno se vinculan entre sí y le otorgan consistencia a la serie secuencial de derechos, siendo cada eslabón causa del siguiente y así sucesivamente; si algún eslabón se rompe o no encaja, el tracto quedaría interrumpido. El tracto sucesivo supone la adecuación del título con los asientos registrales, pues el título puede haber pasado el control de legalidad en cuanto sus aspectos formales y sustantivos, pero no guardar coherencia con los antecedentes en el registro. (García García, Luis; “Principio de Tracto Sucesivo” en Código Civil



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA
Primera Sala Especializada en lo Civil de Piura

comentado por los Cien Mejores Especialistas, Tomo X, Gaceta Jurídica, Lima, 2005. pp. 430 y ss.).

12. Antecedentes Registrales:

- a) A folios 4-8 corre Ficha N° 3978, Partida N° 00002835 (antecedente Ficha N° 0716) en la cual fluye que con fecha **04 de septiembre de 1989** la Municipalidad de Piura vende el inmueble sub litis a Frank Roger Odar Ramírez un área de 870 m2; asimismo fluye inscripción a favor de Grupo Odar Representaciones SRL en mérito a la Escritura Pública de fecha **18 de enero de 1999**, e inscrito con fecha 03 de febrero de 1999; asimismo se aprecia que ha sido adjudicado a favor de la Empresa Constructora UNICA SAC, e inscrita con fecha **14 de febrero del 2002**, por resolución judicial dictada en el proceso de ejecución de garantías.
- b) A folios 133-147, corre antecedente dominial Ficha Número 000716, **partida Registral N° 11005276** en la cual se aprecia que el Estado adjudicó a favor de la **Municipalidad Provincial de Piura** mediante Resolución Número 229-83-VI-5600 de fecha **veinte de Octubre de mil novecientos ochenta y tres**, un área de 599,145.50 metros cuadrados, apareciendo como fecha de inscripción **dieciséis de enero de mil novecientos ochenta y cinco (16 enero 1985)**, asimismo fluye que la Municipalidad distribuyó dicha área en varios lotes y manzanas, dentro de los cuales se encuentra el lote cuya propiedad reclama el demandante.
- c) A folios 57-87 fluye anotación provisional de Resolución Judicial del Acta de Conciliación efectuada entre la Municipalidad Provincial de Piura y Constructora El Chipe, en varias partidas registrales; sin embargo a folios 1443-1459 fluyen resoluciones expedidas en primera y segunda instancia en el Expediente N° 2002-2078, habiéndose expedido sentencia con fecha 31 de enero del 2006 mediante la cual se declara fundada la demanda de Nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta interpuesta por la Municipalidad contra Constructora El Chipe; en consecuencia declara Nula el acta de Conciliación de fecha 18 de enero de 1998 celebrada en el Expediente Numero 536-1997; la misma que fue confirmada por la Sala Civil.
- d) Asimismo se advierte de folios 179-181 que los esposos Ramón Camminati Romero y su esposa Marcela Higuera Cortes **venden a Compañía el**



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA
Primera Sala Especializada en lo Civil de Piura



Chipe por escrituras públicas de fecha **19 de Agosto de 1986 y 11 de setiembre de 1986**, inscritas en Ficha Registral N° **16281**, Partida N° 0007801, con fecha ocho de febrero de 1995; asimismo en esta se consigna Ver Ficha 16943.

- e) A folios 1516-1519 fluye Ficha N° 028877, Partida N° 04020655- Independizado a favor de Ramón Caminatti Romero y esposa Marcela Higuera Cortes, venta otorgada por Ramón Romero Navarro y Ariana Santolaya de Romero, mediante escritura pública del 27 de setiembre de 1977 y 03 de noviembre de 1977; asimismo independizada a favor de Constructora El Chipe un área de 172.47 hectáreas, en la ficha N° 16281.
- f) A folios 1505-1507 obra copia de la Ficha **N° 03306**, Partida N° 04024746, de la cual fluye que ha sido inscrito con fecha 11 de mayo de 1917, siendo su último propietario Ramón Romero Navarro; asimismo obra anotación de demanda en el proceso seguido por Municipalidad Provincial de Piura contra Constructora El Chipe.
- g) A folios 1191 fluye Ficha registral N° 00002835, en la cual se consigna lo siguiente: Procedimiento de Cierre de Partida por Duplicidad.-La Partida contenida en la ficha N° 042814 inscrita el 06 de febrero del 2001, proviene de la Ficha 16281, la misma que fue independizada de la ficha N° 28877, que tiene como antecedente la Ficha N° 33206 con fecha de inscripción año 1917; y las partidas ficha 3978 (PE 2835) se encuentra parcialmente dentro del ámbito de la Unidad Inmobiliaria de la Ficha N° 42814.
- h) A folios 962-963 fluye Escritura Pública en la cual se aprecia que la Universidad Cesar Vallejo inscribió su propiedad en la Ficha 042814, partida N° 00026816 con fecha 16 de febrero del 2001.

13. De lo expuesto se colige que los esposos Ramón Camminati Romero y su esposa Marcela Higuera Cortes vendieron a Compañía EL Chipe por escrituras públicas de fecha 19 de Agosto de 1986 y 11 de setiembre de 1986, cuando ya no eran propietarios del inmueble en litis; pues la Municipalidad había adquirido la propiedad con fecha **20 de Octubre de 1983**, por adjudicación efectuada por el Estado, mediante Resolución Número 229-83-VI-5600 de un área de 599,145.50 metros cuadrados, inscrita con fecha **16 enero de 1985**; asimismo la Municipalidad Provincial de Piura procedió a lotizar el área adjudicada a su favor



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA
Primera Sala Especializada en lo Civil de Piura

por el Estado y procede a vender dichos lotes, entre los cuales se encuentra el lote del demandante; sin embargo a pesar de ello concilia con Constructora el Chipe **(18 de enero de 1998)** respecto a los terrenos citados pero cuando ya había vendido el lote en litis con fecha **07 de Julio de 1989**. Posteriormente dicho acuerdo conciliatorio fue declarado nulo en el Expediente Numero 2002-2078 sobre Nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta.

14. En este caso concreto se pretende que la Universidad emplazada se le aplique el tracto sucesivo a partir de la inscripción del inmueble en litis efectuada en Registros Públicos en el año 1917 lo cual es incorrecto por lo siguiente:
- a) En primer lugar se indica que en documento que remite Registros Públicos al Juzgado, de folios 1191, se consigna que en la Ficha registral N° 00002835 (ficha en la cual se encuentra inscrito el lote del demandante), se ha seguido el Procedimiento de Cierre de partida por **Duplicidad**; y que en la Partida contenida en la ficha N° **042814** (ficha en la cual se encuentra inscrita la propiedad de la Universidad demandada), proviene de la ficha **16281**, la misma que fue independizada de la ficha N° **28877**, que tiene como antecedente la ficha N° **33206** con fecha de inscripción año 1917; y las partidas ficha 3978 (PE **2835**) se encuentra parcialmente dentro del ámbito de la Unidad Inmobiliaria de la ficha N° **42814**.
 - b) En esta caso se pretende la aplicación del tracto sucesivo a favor de la Universidad Cesar Vallejo (compra- venta de fecha 20 de Octubre del año 2000, escritura pública de folios 177-178, inscrita el 6 de febrero del 2001), esto es, desde la fecha de inscripción del inmueble, efectuada en el año 1917, tal como fluye en ficha primigenia Numero **33206**; lo cual es incorrecto porque tal como se ha referido en el considerando que antecede, los esposos Camminati procedieron a vender a Constructora El Chipe (año 1986) cuando ya no eran propietarios del inmueble en litis, por tanto el tracto se interrumpió; y si bien es cierto que posteriormente (año 2006) la Municipalidad de Piura concilia respecto a los citados terrenos con la Constructora El Chipe también lo es que en el Expediente N° 2002-2078 se ha declarado nula el acta de conciliación de fecha 18 de enero de 1998 celebrada en el Expediente Numero 536-1997.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA
Primera Sala Especializada en lo Civil de Piura

15. Tal como se detalla en considerandos que anteceden, la primera compraventa efectuada por la Municipalidad de Piura se efectuó el 4 de setiembre de **1989** a favor de Frank Roger Odar Ramírez; luego se inscribió a favor de Grupo Odar Representaciones SRL por escritura pública de fecha **18 de enero de 1999**; y luego se adjudicó a favor de Empresa Constructora UNICA SAC, e inscrita con fecha **14 de febrero del 2002; resultando en este caso aplicable el tracto sucesivo a favor del demandante**; posteriormente según se aprecia de la copia de ficha registral N° 042814 (partida N° 00026816) Constructora El Chipe transfiere a título oneroso a favor de la Universidad Cesar Vallejo un área de 50,000 mts² con fecha 20 de Octubre del 2000, advirtiéndose que es con fecha posterior (**07 de febrero del 2001**) que independiza e inscribe en la referida ficha tal independización, de tal forma que la universidad demandada en la medida que ha comprado un bien que no era de propiedad de su enajenante, y estaba inscrita en Registros Públicos a favor del demandante bajo la protección del artículo 2012 del Código Civil en cuanto “se presume sin admitirse prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”, no puede ampararse en la Fe Pública Registral ni oponer la inscripción que alega.
16. Respecto a los agravios de Inmobiliaria Santa Margarita (antes Compañía Constructora El Chipe SAC) se indica que no existe errónea aplicación de los Principios Registrales de Prioridad Registral, Legitimación y Fe Pública Registral; pues en este proceso no se puede analizar la legalidad del procedimiento de adjudicación del Estado a favor de la Municipalidad de Piura por no estar relacionada con los puntos controvertidos, máxime si no se ha iniciado acción alguna al respecto, sea judicial o administrativa; por tanto es incorrecta la aseveración que Constructora El Chipe podía disponer del terreno en litis, pues Camminati la vendió cuando la Municipalidad de Piura ya era propietaria del inmueble en litis.
17. Constructora El Chipe refiere que en el presente caso existen dos titularidades contrapuestas y contradictorias, cada una de ellas causada por un vendedor distinto cuyo historial dominial remonta a orígenes distintos y ambos historiales están inscritos en el registro de Predios de Piura, pero en partidas registrales diferentes; no se ha entendido que se trata de un problema de oponibilidad de



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA
Primera Sala Especializada en lo Civil de Piura

derechos y de duplicidad de partidas, estando en el supuesto previsto en el artículo 2022 del Código Civil.

El artículo 2022 del Código Civil señala lo siguiente: "Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común"; siendo que en este caso, encontrándose el inmueble del demandante y demandado inscritos en Registros Públicos, es el demandante quien tiene su derecho inscrito con anterioridad, tal como se ha referido precedentemente, por lo que el título de la apelante no resulta oponible al del demandante.

18. La Constructora refiere que la impugnada intenta una especie de expropiación automática que más bien es una confiscación prohibida constitucionalmente; pretender que en un caso de duplicidad, las inscripciones del historial dominial de un lado borran automáticamente las del historial dominial del otro, entraña un desconocimiento total del sistema registral. Al respecto debe señalarse que como bien se ha precisado en el considerando séptimo de la presente resolución, la consecuencia lógica y natural de amparar la pretensión de mejor derecho a la propiedad es declarar qué derecho es el que debe prevalecer ante la existencia de dos personas que por circunstancias anómalas consideran ostentar exclusivo e idéntico derecho de propiedad respecto del mismo bien, lo que de ningún modo puede calificarse como confiscatorio o expropiatorio, por el contrario, implica la dilucidación de una incertidumbre jurídica; asimismo, como se reitera, en este proceso no se puede analizar el procedimiento que siguió el Estado para adjudicar e inscribir el inmueble en litis en Registros Públicos a favor de la Municipalidad; por lo que, en todo caso, debe dejarse a salvo su derecho a fin de que ejerce la acción correspondiente si lo considera pertinente.
19. La Constructora El Chipe refiere que en virtud del artículo 2013 del Código Civil el contenido de las inscripciones se presume cierto, en razón a ello es que mantuvieron la titularidad de su propiedad, puesto que nunca se canceló sus asientos registrales quedando demostrada la validez de la compra celebrada con la Universidad Cesar Vallejo. A ello debe indicarse que efectivamente el artículo 2013 del Código Civil prevé el Principio de Legitimación, según el cual "El



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA
Primera Sala Especializada en lo Civil de Piura

contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”; no obstante dicho principio debe aplicarse en concordancia con los demás principios que rigen el Derecho Registral, como el Principio de Publicidad, pues en este caso concreto Constructora El Chipe, tenía pleno conocimiento que el Estado había adjudicado el inmueble en litis a favor de Municipalidad de Piura y a pesar de ello procedió a suscribir contrato de compraventa con los esposos Camminati. Asimismo, es justamente con este tipo de procesos con los que se busca dejar sin efecto las inscripciones incompatibles respecto de una misma unidad inmobiliaria y que se han realizado de manera anómala, como ha sucedido con la inscripción del título que dice ostentar la impugnante.

20. La referida impugnante sostiene que la Jueza, en el considerando 16, ha interpretado al revés los Principios de Tracto Sucesivo y de Oponibilidad Registral; sin embargo, del análisis del citado considerando se advierte que la juzgadora ha aplicado correctamente el principio de tracto sucesivo, tal como se ha referido en los considerandos que anteceden.
21. La Constructora refiere que la juzgadora pretende aplicar en el 16 considerando los artículos 2012 y 2013 del Código Civil, sin embargo infringe lo establecido en el artículo 197 del Código Procesal Civil, pues cuando el demandante compró el inmueble a la Municipalidad, Constructora El Chipe ya tenía inscrito su derecho en los Registros Públicos pues su antecedente registral data del año 1917.
Lo expuesto es incorrecto por cuanto en mérito al tracto sucesivo citado el demandante tiene su derecho inscrito desde el **16 de enero de 1985** y Constructora El Chipe compró el inmueble el 19 de Agosto de 1986 e inscribió su derecho el **11 de setiembre de 1986**, siendo aplicable el artículo 2012 del Código Civil que contiene el Principio de publicidad y que establece que “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.
22. En cuanto a los agravios de la Universidad Cesar Vallejo, ésta alega que conforme es de verse de la sentencia Casatoria N° 4312-2006 expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema y que ha sido presentada con fecha



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA
Primera Sala Especializada en lo Civil de Piura

14 de enero del 2008, se ha acreditado que dicho colegiado, mediante acto procesal que tiene la calidad de vinculante declaró infundadas las pretensiones postuladas, las mismas que son semejantes a las que son materia de la presente causa y en la cual se define el tracto sucesivo histórico que ampara su derecho de propiedad. Al respecto se indica que la citada Casatoria no es vinculante, máxime si en Casatoria N° 1885-2010 de fecha 17 de mayo del 2011 se ha amparado la pretensión del demandante Willian Francisco Valdiviezo Villacorta (Expediente N° 1714-2013), criterios de esta última que la suscrita comparte; por lo que si bien es cierto la suscrita anteriormente a resuelto a favor de la Universidad emplazada, también lo es que del análisis de la última Casatoria y de la evaluación de la totalidad de medios probatorios queda modificada mi posición en este proceso, por las razones expuestas.

23. La Universidad refiere que la motivación de resoluciones judiciales está conformada por el conjunto de razonamientos de hecho y de derecho realizados por el juzgador, en los cuales este apoya su decisión; sin embargo del análisis de la impugnada se advierte que esta se encuentra debidamente motivada y que se ha evaluado razonadamente y de forma conjunta los medios probatorios ofrecidos por ambas partes y admitidos en audiencia.
24. La Universidad refiere que no se ha efectuado un correcto análisis del tracto sucesivo pues en el caso de autos la propia accionante con el mérito de la partida N° 26816 de folios 12-14 ha cumplido con acreditar que el antecedente registral de la acotada partida fue la Ficha N° 016281 del registro de Propiedad Inmueble; y por tanto probada la buena fe de su representada al momento de adquirir en propiedad el inmueble en litis, en virtud del Principio de Fe Pública Registral. Sin embargo, de la revisión de la impugnada se aprecia que se ha efectuado un análisis correcto del tracto sucesivo analizando las múltiples fichas registrales que fluyen en autos, advirtiéndose que el demandante tenía su derecho inscrito en Registros Públicos y a pesar de ello la Universidad emplazada procedió a comprar a Constructora El Chipe, por tanto no puede ampararse en el Principio de Buena Fe Registral, previsto en el artículo 2014 del Código Civil.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA
Primera Sala Especializada en lo Civil de Piura

25. En cuanto al cierre de partidas efectuadas de manera administrativa se indica que lo resuelto en dicha vía es independiente de lo que se resuelva en la vía judicial; análisis que no es vinculante en la vía judicial; es más, la administración deja siempre abierta la posibilidad para que quienes consideren vulnerado su derecho puedan recurrir a la vía judicial a fin de dilucidar definitivamente a quién le corresponde el mejor derecho, como ha sucedido en autos.
26. La Universidad refiere que está plenamente acreditado que el inmueble sub litis adquirido fue parte de uno de mayor extensión que se inmatriculó en el año 1917 y por tanto el tracto sucesivo correspondiente a la Universidad Cesar Vallejo con respecto a dicho bien es de mayor antigüedad que el invocado por la parte demandante. Tal argumento tampoco resulta amparable pues el tracto sucesivo ya fue analizado en los considerandos que anteceden de manera detallada y en merito a las fichas registrales que fluyen en autos, concluyéndose que éste favorece al demandante.
27. En cuanto al Principio de carga de la prueba consagrado en el artículo 196 del Código Procesal Civil, se indica que la juzgadora ha procedido a resolver de acuerdo a los medios probatorios admitidos y/o incorporados válidamente al proceso, y que están relacionados a los puntos controvertidos fijados en audiencia.
28. La universidad emplazada refiere que en virtud del artículo 2016 del Código Civil se define como aquel principio en el cual el acto registrable que primero ingrese en el Registro de Propiedad se antepone con preferencia excluyente, a cualquier otro acto registrable. El artículo 2016 del Código Civil señala: “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”; y en este caso concreto la prioridad en el tiempo le asiste al demandante, conforme se ha detallado en los considerandos que anteceden.
29. La emplazada refiere que ha actuado de buena fe y le resulta aplicable lo dispuesto en el artículo 2014 y 2015 del Código Civil, por lo que la pretensión de demolición ha debido desestimarse al no haberse probado la mala fe de su representada. Al respecto se indica que la emplazada pretende se le apliquen los



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA
Primera Sala Especializada en lo Civil de Piura



Principios de Buena Fe Registral y de Tracto Sucesivo sin embargo tal como se ha referido no le resultan aplicables los citados dispositivos legales; además, solicitando la no demolición en base a la buena fe no hace más que reconocer que al demandante le asiste el mejor derecho de propiedad.

- 30.** La emplazada refiere que cuando el Estado inmatriculó el inmueble inscrito en la ficha N° 716 del Registro de la Propiedad Inmueble ya tenía pleno conocimiento que dicha área era propiedad privada de Luis Caminati Romero y esposa Marcela Higuera Cortés, por lo que tanto la Municipalidad como el accionante tenían pleno conocimiento que el área de terreno sub litis ya tenía dueño. Sin embargo, el Colegiado reitera que si bien es verdad que el Estado procedió a adjudicar a la Municipalidad de Piura el inmueble de propiedad de Ramón Caminati y esposa, también es cierto que en el presente no se puede emitir pronunciamiento respecto a la legalidad o ilegalidad de tal adjudicación, por no estar relacionado con los puntos controvertidos.
- 31.** En cuanto a la alegación de que Frank Roger Odar Ramírez no ha cumplido con sus obligaciones de rematista por tanto la Municipalidad debió de resolver el contrato de compraventa; tampoco es materia del presente proceso emitir pronunciamiento respecto de dicho extremo, al tratarse de un proceso judicial distinto.
- 32.** Desvirtuados los argumentos esbozados como agravios por los impugnantes, es de concluirse que en el presente caso nos encontramos ante una duplicidad de inscripción registral toda vez que la Oficina Registral de la Propiedad Inmueble abrió dos fichas independientes sobre un mismo inmueble, por lo que conforme a lo expuesto resulta claro que la Ficha N° 3978 (antecedente ficha 0716) es más antigua que la ficha 0402814 y en aplicación del artículo 171 del Reglamento General de los Registros Públicos debe prevalecer la inscripción más antigua, deviniendo en nulos los asientos de inscripción menos antigua.
- 33.** En concordancia con ello, al haberse probado que la Ficha N° 3978, que contiene el derecho del demandante data de fecha anterior a la que contiene el derecho de la Universidad demandada, en virtud de lo dispuesto por el artículo 63° del



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA
Primera Sala Especializada en lo Civil de Piura

Reglamento de los Registros Públicos aprobado mediante Resolución de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°195-SUNARP, debe procederse a cerrar la ficha menos antigua, esto es la Ficha N° 0402814, sólo en la parte que comprende el área en litigio, quedando no afecta al cierre el área que no es materia de controversia.

34. En consecuencia, al haber adquirido la universidad demandada un área de terreno que pertenece al demandante, se configura la causal de nulidad prevista en el inciso 3) del artículo 219° del Código Civil, ya que resultaba física y jurídicamente imposible que la Compañía El Chipe S.A.C., disponga de un área de terreno del cual no tenía la calidad de propietario; no encontrándose protegida por el principio de Buena Fe Pública Registral (artículo 2014° del Código Civil)², porque estaba inscrita a favor del actor desde el 07 de Julio de 1989 (tracto sucesivo). Sobre el particular existe la siguiente jurisprudencia: “El artículo 2014 del Código Civil, desarrolla el principio e instituto jurídico de la buena fe registral según el cual se protege la adquisición efectuada a título oneroso y con buena fe, de quien aparece en el registro como titular registral, que se inscribe en el registro, contra cualquier intento de enervar dicha adquisición que se fundamente en causas no inscritas antes”, (Cas. N° 1845-2000-Junín, el Peruano, 30-01-2001, p. 6811).

35. Por las consideraciones expuestas corresponde ratificar la decisión adoptada en primera instancia, al encontrarse la misma debidamente motivada y valorado de forma conjunta y razonada el material probatorio obrante en autos, y no habiendo las demandadas impugnante logrado desvirtuar los fundamentos de la venida en grado.

III. DECISION:

Por los fundamentos expuestos, **CONFIRMARON** la **sentencia** contenida en la **Resolución N° 74**, de folios 1475-1494, de fecha 03 de enero del 2014, que declara fundada en parte la demanda interpuesta por Constructora Única SAC, sucedida

² Artículo 2014°.- Principio de Buena Fe Registral “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos”.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA
Primera Sala Especializada en lo Civil de Piura

procesalmente por Hugo Fidel Garcés Solano, sobre Nulidad de Acto Jurídico, Nulidad de Asientos de Inscripción Registral, Mejor Derecho de Propiedad, Reivindicación, Demolición de lo edificado en terreno ajeno e Indemnización por daños y perjuicios contra la Universidad Cesar Vallejo SAC y Constructora El Chipe SAC (sucedida procesalmente por Inmobiliaria Santa Margarita SAC), Municipalidad Provincial de Piura y Jefe de la Zona Registral 01- Sede Piura en calidad de litis consorte pasivo necesario; por tanto, Declara Nulo el acto jurídico que contiene la Escritura Pública de compraventa celebrado entre la Compañía Constructora El Chipe S.A.C. (hoy inmobiliaria Santa Margarita) y la Universidad César Vallejo S.A.C. el 20 de Octubre del 2000, sobre el área que comprende el Lote de terreno N° 15 Manzana T, ubicado en la Zona Industrial I-1-12 de la ciudad de Piura, de propiedad del demandante. NULO el Asiento de Inscripción Registral, consistente en la Ficha N° 042814 del Registro de la Propiedad Inmueble, en la cual aparece inscrita la compra venta del predio indicado a favor de la empresa Universidad Cesa Vallejo S.A.C, con fecha 16 de febrero del 2001; efectuado por la Zona Registral N° 01-Sede Piura; en consecuencia declara el Mejor Derecho de Propiedad del demandante; con lo demás que contiene y que es materia de apelación.

En los seguidos por CONSTRUCTORA UNICA SAC contra la UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO Y OTROS, sobre MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y OTROS. Devolviéndose oportunamente al Juzgado de su procedencia.

Interviniendo el Juez Superior Juan Martín Fajardo Arriola por licencia del Juez Superior Edwin Culquicóndor Bardales en la fecha de la vista de la causa.- **Juez Superior Ponente Señora More Albán.-**

Ss.

LIP LICHAM

MORE ALBÁN

FAJARDO ARRIOLA