



EXPEDIENTE N° 02891-2010-0-1601-JR-CI-02

DEMANDANTE : GOBIERNO REGIONAL LA LIBERTAD

DEMANDADA : MARINE CORPORATION S.A.C., CONSORCIO LAS
TERRAZAS, INTERNACIONAL DE TÍTULOS
SOCIEDAD TITULIZADORA S.A. - INTERTÍTULOS,
FINANCIERA TFC S.A., INVERSIONES LTH S.A.C. Y
FACE INVERSIONES S.R.LTDA.

JORGE GUILLERMO JULIO MORALES MORALES,
JORGE ARMANDO OLIVERA ORIHUELA, JUANA
ELIZABETH PAJUELO ABANTO, MARTHA TERESA
DEL PILAR VEREAU DE SÁNCHEZ, WILDER
GUSTAVO SÁNCHEZ MENESES; FLOR DE MARÍA
ALTAMIRANO SALCEDO; ARANTZA COLMENARES
SÁNCHEZ, LAURA YOLANDA URBINA SALDAÑA,
GUILLERMO ENRIQUE MORÍN RODRÍGUEZ,
LEONIDAS LEONCIO REYNA CABRERA, SANTOS
MIGUEL ÁVILA LÁZARO, MATILDE RAMOS PÉREZ,
PEDRO RAMOS PÉREZ, LUIS MARTÍN ALEGRE



LANDERS Y JORGE GUILLERMO JULIO MORALES
MORALES

MATERIA : MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD DE PREDIOS
DOBLEMENTE INMATRICULADOS, CIERRE DE
PARTIDAS REGISTRALES Y ENTREGA DE PREDIOS

PROCEDENCIA : SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL
DE TRUJILLO

SUMILLA(S) :

- *La doble matriculación de un predio a favor de sujetos distintos genera la neutralización recíproca de la eficacia registral de ambas inscripciones y -a la vez- la lógica exclusión de las reglas del ordenamiento registral para resolver el conflicto. Si una y otra inscripción despliegan idénticos efectos jurídico-registrales, el ordenamiento registral resulta impertinente para dilucidar a quien le corresponde el dominio prevalente. El conflicto debe examinarse y decidirse con base en las disposiciones del Derecho Civil común.*
- *La inoponibilidad o irrelevancia del negocio es una especial figura de la ineficacia negocial: un negocio perfectamente válido, celebrado conforme a lo dispuesto en la ley y no afectado por causa de rescisión, y por tanto normalmente de general eficacia, que, a pesar de ello, no puede alegarse u oponerse (es como si no existiera) respecto de otra u otras personas determinadas. La inoponibilidad resulta del contraste de dos títulos, de la relativa superioridad o inferioridad de los que entre sí se han opuesto sobre una determinada materia u objeto.*



-
- *La concurrencia de buena fe subjetiva en la adquisición derivativa de la propiedad se examina al tiempo en que se celebra el respectivo negocio traslativo.*
 - *El origen de la propiedad del Estado sobre los terrenos eriazos en general, y de la propiedad del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC en particular, traen causa en los Decretos Leyes N° 14197 y 17716, los que no permitían su transferencia gratuita a los privados.*
 - *Es ineficaz e inoponible frente a CHAVIMOCHIC la propiedad de un predio eriazo ubicado dentro de la finca perteneciente a dicha entidad, con mayor razón si trae causa en una adjudicación gratuita prohibida por ley cuyo título, además, prohibía su transferencia si no contaba con la autorización de la entidad adjudicante. Por esa misma razón, cabe acusar mala fe subjetiva en todos los adquirentes del dominio que se sucedieron.*
 - *Es improcedente la actuación de una inspección judicial en un proceso de mejor derecho de propiedad, ofrecida para establecer si existe doble inmatriculación del predio litigioso, puesto que tal cuestión debe ser determinada por peritos, y no por el juez, ya que importa contrastar las características físicas reales del predio (determinadas por peritos mediante mensuras en campo) con las descripciones tabulares del mismo (que también debe ser tomadas en cuenta por los peritos).*

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN SESENTA Y NUEVE.

Trujillo, diecisiete de agosto del dos mil veinte.

La Tercera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, integrada por los señores jueces superiores titulares Alicia Iris Tejeda Zavala (presidenta), María Elena Alcántara Ramírez y Rolando Augusto Acosta Sánchez (ponente), en los seguidos por el Gobierno Regional La Libertad (*el Gobierno Regional*) contra Marine Corporation S.A.C. (*Marine*) y contra las litisconsortes necesarias pasivas Consorcio Terrazas (*Terrazas*), Internacional de Títulos Sociedad Titulizadora S.A. - Intertítulos (*Intertítulos*), Financiera TFC S.A. (*TFC*), Inversiones LTH S.A.C. (*LTH*) y Face Inversiones S.R.L. (*Face*), estas últimas únicamente respecto de la pretensión de cierre de partidas registrales, sobre mejor derecho de propiedad de predios doblemente inmatriculados, cierre de partidas registrales y entrega de predio, realizada la vista de la causa en la fecha y oídos los informes orales de los abogados de las partes, expide la siguiente sentencia de vista.

I. ASUNTOS:

Apelaciones contra las siguientes resoluciones expedidas por la señora jueza Guissella Soriano Ramírez, titular del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Trujillo:

1. El auto contenido en la resolución veintidós (folio 1065), interpuesta por el Gobierno Regional, en el extremo que declaró improcedente la inspección judicial cuya actuación fue ofertada por la entidad apelante; y
2. La sentencia contenida en la resolución cincuenta y seis (folio 1999), interpuestas por Face y por Intertítulos (esta última sólo en los extremos de la

sentencia que le ordenó entregar los predios litigiosos y remitir copias al Ministerio Público para que se investigue la presumible comisión de delitos).

II. ANTECEDENTES:

1. El Gobierno Regional expuso en su demanda que, por mandato de la Ley N° 16667, del artículo 69 del Decreto Legislativo N° 543 y del artículo 1 de la Ley N° 25137, es la titular dominical tabular de las tierras eriazas inscritas en 1990 en la partid LXXIX abierta a fojas 335 del tomo 527 (hoy partida 03112170) del Registro de Predios de Trujillo.
2. Agregó que, gracias a la falsificación de resoluciones administrativas supuestamente emitidas por la Dirección General de Reforma Agraria del Ministerio de Agricultura, se aparentó la adjudicación a favor de cuatro personas naturales (Adolfo Díaz Villena, Juan Villena Vergara, Alfredo Gamboa Rodríguez y Pilar Roncal Canales) de igual número predios, los que suman 1,670 hectáreas y que están ubicados dentro de las lindes del predio de mayor cabida perteneciente al Gobierno Regional.
3. Con tales documentos falsificados se obtuvo la inmatriculación de esos cuatro predios en el Registro, luego de lo cual fueron transferidos a terceras personas quienes constituyeron Marine Corporation S.A.C. y aportaron las fincas como capital. Dicha sociedad es la actual titular dominical de dichos inmuebles.
4. El Gobierno Regional considera que, al ser falsificados los títulos primigenios, las posteriores enajenaciones son ineficaces frente a dicha corporación, sea que los adquirentes hayan tenido o no buena fe.

-
5. Marine contestó la demanda. Pidió ser absuelta de la misma. Alegó la improcedencia de la demanda por falta de invitación a conciliar extrajudicialmente y por no haber agotado la vía administrativa, que los títulos de los que trae causa su derecho son genuinos y válidos, que es tercera registral protegida por el artículo 2014 del Código Civil, que los folios donde obra inscrito su derecho no pueden cerrarse porque no se ha demandado la nulidad de los respectivos títulos, y que por esa misma razón no puede ampararse la reivindicación.
 6. El Juzgado de origen, mediante resolución cinco, decidió incorporar a varios litisconsortes necesarios pasivos. Varios de ellos contestaron la demanda, entre ellos Consorcio Las Terrazas. Negó la superposición acusada por el Gobierno Regional, pues el “principio de calidad de las inscripciones” asegura que la misma no se produjo. Alegó que celebró un contrato de fideicomiso con Marine, el que debe ser respetado hasta su conclusión; y arguyó que estaba probado el derecho de los posecionarios primigenios para inscribir los predios a su favor.
 7. Titulizadora también contestó. También pidió respeto por el contrato de fideicomiso celebrado con el Consorcio y Marine hasta su conclusión. Sostuvo que la inscripción a favor de Chavimochic es posterior a la emisión de los títulos de adjudicación enjuiciados.
 8. Financiera absolvió la demanda, igualmente. Defendió la inmunidad del contrato de fideicomiso sobre los predios litigiosos del que es parte. Señaló que uno de los predios fue objeto de remate judicial, y luego de ello el adjudicatario lo aportó como capital a Marine.

-
9. Face y LTH no contestaron la demanda y fueron declaradas rebeldes. En el decurso del proceso el juez declaró improcedente la inspección judicial del predio solicitada por el Gobierno Regional, decisión que fue recurrida por dicha entidad. Luego, tramitado el proceso conforme a ley, dictó sentencia estimatoria.

III. FUNDAMENTOS DEL AUTO APELADO (RESOLUCIÓN VEINTIDÓS):

La improcedencia de inspección ofertada por el Gobierno Regional fue decretada por la jueza de origen en razón a la impertinencia de dicho medio probatorio respecto de la pretensión demandada, pues

1. Dicha inspección persigue verificar *in situ* la ubicación de los predios litigiosos e identificar a las personas que se encuentran poseyéndolos.
2. El juez carece de conocimientos técnicos para establecer la controversia relativa a la superposición entre los predios litigiosos, y por ello se actuará una pericia.

IV. AGRAVIOS EXPUESTOS POR EL GOBIERNO REGIONAL RESPECTO DEL AUTO APELADO (RESOLUCIÓN VEINTIDÓS):

El Gobierno Regional pidió la revocación de dicho auto. Sostuvo que:

1. La jueza de origen no tomó en cuenta el artículo 272 del Código Procesal Civil, ni la finalidad de la prueba.
2. La inspección judicial fue solicitada para verificar la ubicación de los predios litigiosos, y tal medio probatorio debe ser actuado y valorado.

-
3. Es derecho de las partes intervenir en la actividad probatoria para demostrar los hechos que alegó.

V. FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA APELADA:

1. Es inexacto que, como sostiene Marine, en el Expediente N° 106-96 el Ministerio de Agricultura haya reconocido la validez de los actos administrativos de los que trae causa la propiedad de la accionada, pues el procurador de dicha entidad no se pronunció sobre tal cuestión al proponer excepciones, ni pudo hacerlo debido a que este último acto procesal fue realizado en 1996, en tanto que el Informe Legal que sancionó la falsedad de dichos actos administrativos es posterior.
2. El citado Informe Legal no ha sido anulado ni judicial ni administrativamente, ni expresa diversas razones de las que resulta la falsedad de las Resoluciones Directorales N° 125-89-DGRA-AR y N° 352-82-DGRA-AR.
3. Pericialmente se dejó establecida la superposición entre los predios inscritos a favor de Marine con la finca de mayor cabida inscrita a favor del Gobierno Regional.
4. La propiedad de Marine sobre los cuatro predios litigiosos, al derivar de inscripciones obtenidas con base en documentos falsificados, no es oponible a la propiedad del Gobierno Regional.
5. Marine carece de buena fe en su adquisición, pues Adolfo Villena y José Gamboa, a cuyo favor se falsificaron los títulos de propiedad de dos de los predios pertenecientes a aquella sociedad, fueron luego gerente general y

apoderado de ésta. La propiedad de estas fincas, luego de varias enajenaciones, habría retornado indirectamente a sus primigenios y aparentes dueños, como representantes legales de Marine.

6. Estas razones llevan a reconocerle al Gobierno Regional un mejor derecho de propiedad sobre los cuatro predios litigiosos inscritos a favor de Marine y, a consecuencia de ello, ordenar el cierre de los correspondientes folios registrales y entregar su posesión a la entidad accionante. Además, advirtiéndose una conducta delictuosa de Marine y de los litisconsortes, se remitirá copia de la sentencia al Ministerio Público.

VI. AGRAVIOS EXPUESTOS POR FACE RESPECTO DE LA SENTENCIA:

Face se apersonó al proceso y se dio por notificada con la sentencia, la misma que apeló a efectos de obtener su revocación. Expresó que:

1. La jueza de instancia declaró, encubierta e ilegalmente, la nulidad de actos administrativos emitidos a fines de los años '80 que adjudicaron el dominio de los predios a sus primigenios dueños. La nulidad del acto administrativo producto de una falsificación, esto es, dictado prescindiendo de las normas procedimentales y de la forma legalmente prescrita (artículo 45.c del Decreto Supremo 006-67-SC, aplicable por razón de temporalidad), debe declararse por la propia Administración o por el Poder Judicial, en este último caso por un juez de Derecho Público en un proceso contencioso administrativo (y no un juez civil en un juicio también civil) y dentro de los plazos que la ley acuerda. Ello no ocurrió.

2. Un simple informe (acto de administración interna) ha sido equiparado a un acto administrativo para enervar la presunción de validez de las antedichas adjudicaciones administrativas, sin que haya mediado una decisión judicial o administrativa que sancione su falsedad.
3. Imputa mala fe a Marine sin que se haya demostrado la falsedad de los títulos de adjudicación o sin que los señores Villena y Gamboa (primigenios dueños y luego apoderado y gerente de Marine) hayan sido condenados por la comisión de algún delito relacionado con la supuesta falsificación de dichos títulos.
4. No valoró la presunción de validez *ex* artículo 2013 del Código Civil surgida de la inscripción registral de las resoluciones directorales que dispusieron tales adjudicaciones.
5. Siendo válidos los títulos de adjudicación primigenios, y como fueron emitidos en junio de 1988 y marzo de 1989, son más antiguos que la Ley 25137 de 12 de diciembre de 1988. Además, los predios de particulares (como los pertenecientes a Marine) fueron excluidos de la inscripción a favor de Chavimochic.

VII. AGRAVIOS EXPUESTOS POR INTERTÍTULOS RESPECTO DE LA SENTENCIA:

Intertítulos impugnó los extremos del fallo que ordenaron a los litisconsortes la entrega de los predios litigiosos y la remisión de copia de la sentencia al Ministerio Público debido a la conducta delictuosa de aquéllos. Sostuvo que:

1. La jueza no valoró las partidas registrales de los predios litigiosos presentadas con su escrito del 21 de octubre del 2014, que demostraban que en diciembre del 2013 se produjo la reversión del dominio fiduciario a favor de Marine.
2. Tampoco expuso los hechos que evidencian que Intertítulos desarrolló una conducta presuntivamente delictuosa.
3. Jamás ejerció la posesión de los predios litigiosos, como reconoció Marine en el contrato de terminación del fideicomiso.

**VIII. FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA DE VISTA QUE ESTA SALA
DICTA:**

**LOS AGRAVIOS DEL APELANTE COMO LÍMITE A LA DECISIÓN DE LOS
JUECES REVISORES**

1. El artículo 364 del Código Procesal Civil dispone que “(e)l recurso de apelación tiene por objeto que *el órgano jurisdiccional superior examine*, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución *que les produzca agravio*”. Los agravios, para efectos de la apelación, vienen definidos por el artículo 366 del mismo Código, en cuanto establece que “(e)l que interpone apelación debe fundamentarla, indicando el *error de hecho o de derecho* incurrido en la resolución, precisando la *naturaleza del agravio* y *sustentando su pretensión impugnatoria*”. En ese sentido, el o los jueces revisores sólo deben examinar y decidir acerca de los agravios expuestos por el apelante.

DE LA CONFIRMACIÓN DEL AUTO APELADO

2. La Sala rechaza los agravios expuestos por el Gobierno Regional por dos razones: 1) la superposición de predios es, legalmente, un asunto eminentemente técnico-registral, a cuyo entendimiento poco o nada ayuda el conocimiento directo de la realidad física que el juez pueda tener; y 2) no hay, a la fecha, agravio concreto alguno para el Gobierno Regional, puesto que la sentencia le ha sido favorable pese a que no se actuó la inspección judicial en cuestión.
3. Respecto al primer motivo, de conformidad con el artículo 56 del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos¹ establece que una variante de duplicidad de partidas se produce cuando áreas de predios inscritos se superponen a otras. Si ello acontece debe ser establecido por el área de Catastro, en tanto dependencia técnica que evaluará los planos y otra información gráfica necesaria a tal efecto, como resulta del artículo 11 del Reglamento de las Inscripciones del Registro de Predios². Precisamente por su

¹ **Artículo 56.- Definición**

Existe *duplicidad de partidas* cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del Artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como *duplicidad de partidas* la existencia de *superposición total o parcial de áreas inscritas* en partidas registrales correspondientes a *distintos predios*.

² **Artículo 11.- (texto pertinente)**

(...).

Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo *informe técnico del área de Catastro*. (...).

El *área de Catastro* verificará los *datos técnicos* del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a *aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas*, así como

otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará *sobre la base de la información gráfica* con la que cuente el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad.

carácter técnico es que dicho artículo 11 le atribuye *carácter vinculante* al respectivo informe, frente a un funcionario como el Registrador que, al igual que el juez, realiza una *función eminentemente jurídica*. En consecuencia, la inspección judicial reclamada no es el medio de prueba idóneo para esclarecer la existencia de la superposición, como si lo sería una pericia (que, por lo demás, fue actuada en este juicio).

4. En el caso de autos, la superposición alegada por Chavimochic (que se produjo cuando, encontrándose inmatriculada la finca de su propiedad, terceros consiguieron inmatricular a su favor cuatro porciones pertenecientes a la misma) debía ser establecida con el apoyo de profesionales técnicos en ingeniería, arquitectura, topografía, mensura, etc., sean de la Oficina de Catastro del Registro competente, o nombrados como peritos por el Juez. Esto último ocurrió, y se estableció la superposición, y sobre dicho hecho probado se amparó la demanda del Gobierno Regional. Por tanto, se actuó el medio probatorio idóneo y, gracias a ello, no puede identificarse a la fecha un agravio concreto para la entidad apelante, lo que justifica confirmar el auto apelado.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS AGRAVIOS DE FACE QUE SUSTENTAN SU APELACIÓN DE LA SENTENCIA

Respecto de la declaración de nulidad encubierta de los títulos y del reproche de mala fe que habría hecho la jueza de origen

5. La respuesta a este agravio reclama una precisión categórica: este es un proceso en el que se controvierten pretensiones jurídico-reales privadas, y no negociales

o contractuales o de Derecho Público. Esto es: se debate la preferencia u oponibilidad (que, explicaremos luego, se relaciona con la ineficacia de uno de ellos) de los derechos reales de propiedad alegados por cada parte, y no la validez de los respectivos títulos. De ello sigue que la decisión final sobre este litigio no conlleva una declaración de invalidez, ni directa ni indirecta, de los títulos que fundan los derechos reales controvertidos.

6. Los artículos 1135 y 2022 del Código Civil³⁴ contienen criterios para resolver las controversias entre derechos obligacionales y reales, respectivamente, y para ello aluden a la simple *preferencia* u *oponibilidad* que tiene uno respecto de otros, en función a ciertas reglas: inscripción, buena fe, fecha (de ser el caso cierta) del título. De ninguno de esos preceptos resulta que los títulos que no resultan preferidos o inoponibles deben haber sido previamente invalidados. Tal entendimiento sería irrazonable: si el título ya fue privado de validez por decisión judicial o administrativa, lo propio ocurrió con el respectivo derecho, y por tanto ya no habría conflicto alguno que deba ser decidido con base en los artículos 1135 y 2022 invocados.
7. La doctrina avala esta postura. Así, de Castro y Bravo (con base en la doctrina italiana y francesa) afirma que, la *inoponibilidad o irrelevancia del negocio* es

³ **Artículo 1135.-** Cuando el bien es inmueble y concurren diversos *acreedores* a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, *se prefiere* al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. *Se prefiere*, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

⁴ **Artículo 2022.-** 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*.



“... una especial figura de la ineficacia negocial. Se refieren al supuesto de que un *negocio perfectamente válido*, celebrado conforme a lo dispuesto en la ley y no afectado por causa de rescisión, y por tanto normalmente de general eficacia, el que a pesar de ello, no puede alegarse u oponerse (es como si no existiera) respecto de otra u otras personas determinadas. Los ejemplos que se citan, trasladados a nuestro Derecho, serían los de: la ineficacia respecto de ciertas personas o derechos de los títulos no inscritos (p. ej., arts. 32, 313 L.H.; arts. 76, 79, 316 C. c.; art. 70 L. R. C.; arts. 95, 97 Reg. R. M.), la de no perjudicar la revocación o extinción del mandato (arts. 1.734, 1.738), el contrato hecho sobre bienes ajenos (artículo 1.257) y el celebrado en nombre de otro sin su autorización (art. 1.259). (...). La inoponibilidad resulta del contraste de dos títulos; de la relativa superioridad o inferioridad de los que entre sí se han opuesto sobre una determinada materia u objeto”⁵.

8. Por ende, en este proceso declarativo, se parte de reconocer la validez de las inscripciones y de los respectivos títulos enfrentados. El fallo decidirá cuál es el derecho preferente atendiendo a criterios de Derecho Civil puro, y no a reglas registrales, sin que ello importe sanciona veladamente la invalidez de tales títulos. De ello sigue que es irrelevante si se declaró o no la nulidad de las resoluciones y títulos de dominio administrativos, o de ciertos actos de administración interna de la Administración Agraria, como el informe legal

⁵ **Federico DE CASTRO Y BRAVO:** *El negocio jurídico*. Madrid. Civitas. 1985. P. 531

cuestionado por Face. En ese sentido, la Sala rechaza los tres primeros agravios expuestos por Face.

Respecto de la supuesta omisión judicial de aplicar la presunción de validez *ex* artículo 2013 del Código Civil a las inscripciones de las resoluciones directorales que adjudicaron los predios en cuestión

9. La absolución de este agravio también reclama de este Colegiado una previa determinación acerca del criterio jurídico-técnico sobre cuya base se decide el conflicto de mejor derecho de dominio sobre un predio doblemente inmatriculado: abstracción hecha de las reglas registrales, entre ellas la del artículo 2013 citado, será preferido quien demuestre haber adquirido válidamente conforme a las reglas del Código Civil que disciplinan la transferencia de la propiedad inmobiliaria. En palabras de Clemente, “determinar el mejor derecho al inmueble significa, fundamentalmente, determinar *cuál de los titulares registrales es el auténtico dueño del mismo*”⁶.
10. Sobre el reproche formulado por Face, debe señalarse que el artículo 2013 del Código Civil gobierna una presunción que admite prueba en contra, la que consistirá en una que evidencie que el derecho publicado no existe o no es válido conforme a la legislación civil común. Por esa misma razón, el artículo 2013 comentado establece que la inscripción no convalida las nulidades. Ambas reglas revelan el carácter puramente declarativo del Registro: publica

⁶ CLEMENTE, M. (2007). *Doble inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad*. Tirant lo Blanch (Valencia), 2ª ed., p. 167.

titularidades reales que se adquieren antes y fuera del Registro conforme a disposiciones legales extra registrales.

11. De esa forma, que la propiedad de Marine o de cualquier otra persona se encuentre inscrita no constituye una verdad legal inmovible, sino que siempre está abierta la posibilidad de demostrar que ese derecho no existe o es inválido. Con todo, lo trascendente para el caso de autos no es la interpretación del artículo 2013 del Código Civil, sino que ni ese ni otro precepto del ordenamiento registral (como los artículos 2012, 2014, 2016, 2017 y 2022 sobre la ficción de conocimiento de lo inscrito, prioridad preferente o excluyente, adquisición de un no dueño y oponibilidad de lo inscrito), que es un ordenamiento civil especializado, es pertinente para decidir el presente conflicto.
12. Ambas inscripciones son el producto de los respectivos procedimientos administrativos de *calificación registral* acerca de su legalidad *ex* primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, en los cuales se examinó -entre otros aspectos- la existencia de inscripciones previas incompatibles. Superado ese examen hecho por el Estado, a través de los Registradores, se justifican los especiales efectos que el ordenamiento reconoce a los derechos inscritos: estos han de presumirse válidos, exactos e íntegros (artículo 2013 del Código Civil); frente a ellos son inoponibles otros derechos reales no inscritos (artículo 2022 del Código Civil); y mantiene el derecho adquirido quien no era dueño porque su derecho era inválido o ineficaz (artículo 2014 del Código Civil).



-
13. De esa forma, como Chavimochic y demandada pueden fundar válidamente sus defensas en el ordenamiento registral, resulta imposible decidir, ya que ninguno puede prevalecer (ser “mejor”) frente al otro invocando disposiciones del Derecho Registral.
14. La sentencia apelada estableció como hecho probado que los predios cuyo dominio inscrito alega la parte demandada forman parte del predio de mayor cabida, también inscrito, perteneciente a Chavimochic. Esta conclusión no ha sido combatida por ninguno de los apelantes, por lo que es un hecho no controvertido en sede de apelación. Hay, pues, una doble inmatriculación de partes de un mismo predio.
15. Técnicamente, la doble matriculación de un predio a favor de sujetos distintos genera la *neutralización recíproca de la eficacia registral de ambas inscripciones* y –a la vez– la lógica *exclusión de las reglas del ordenamiento registral para resolver el conflicto*. Si una y otra inscripción despliegan idénticos efectos jurídico-registrales, es evidente que el ordenamiento registral resulta impertinente para dilucidar a quien le corresponde el dominio prevalente. Albaladejo sostiene al respecto que

“(…) la *única regla sencilla y general* formulable (…) es la de que para decidir en casa caso, partiendo de que *la aplicación de los preceptos registrales no resuelve el tema*, porque se enfrentan dos posiciones igualmente defendibles según estos preceptos (cada una a base de una inmatriculación), como quiera que *ambas se anulan recíprocamente*, no hay

sino que *aplicar (...) los preceptos civiles que serían adecuados en defecto de que los derechos enfrentados gozasen de protección registral*⁷.

16. Arrieta⁸ sostiene lo mismo:

“La doble inmatriculación se debe solucionar *olvidando que existe*, como si de fincas *no inmatriculadas* se tratara, a través de la *confrontación de los títulos civiles de adquisición*. Esto implica que en los casos en los que existe una pluralidad de folios registrales abiertos para el mismo terreno, *los efectos de los asientos se neutralizan entre sí y sólo cabe aplicar las normas generales como si el derecho careciese de publicidad y fuese clandestino*. Se debe llevar a cabo, en definitiva, una *comparación de los títulos de propiedad* de ambos titulares registrales y determinar cuál de ellos recoge la adquisición de la titularidad civil”.

17. Estando a lo señalado, la Sala participa del criterio de la jueza de instancia de no haber decidido con base en el ordenamiento registral, y rechaza el agravio habida cuenta que el artículo 2013 del Código Civil cuya aplicación reclama era impertinente para decidir el presente litigio.

⁷ **Manuel ALBALADEJO:** *Derecho Civil III - Derecho de Bienes*, Barcelona, 1994, José Ma. Bosch Editor S.A., 8ª edición, Volumen Segundo: Derechos reales en cosa ajena y Registro de la propiedad, p. 458. En el mismo sentido opinan Diez Picazo (Luis DIEZ PICAZO: *Fundamentos de Derecho Civil patrimonial*, Madrid, 1995, Civitas, 4ª edición, Volumen Tercero: La relaciones jurídico-reales. El Registro de la propiedad. La posesión, p. 362 y 353) y Roca Sastre y Roca Sastre – Muncunill (Ramón ROCA SASTRE y Luis ROCA SASTRE – MUNCUNILL: *Derecho Hipotecario – Fundamentos de la publicidad registral*, Barcelona, 1995, Bosch Casa Editorial S.A., 8ª edición, Tomo III, p. 263 y ss.), con la atingencia que en casos excepcionales o muy específicos puede preferirse al dominio inscrito en el folio más antiguo.

⁸ **ARRIETA, L.** (2009). *La doble inmatriculación registral*. Aranzadi – Thomson Reuters (Navarra), 1ª ed., p. 282.



18. Precisamente es lo que la jueza de origen hizo: compulsó la validez de los títulos enfrentados, y no de sus respectivas inscripciones, para lo cual: **a)** negó validez a los títulos adquisitivos de los que trae causa el derecho Marine, **b)** por esa misma razón negó validez al título de Marine, **c)** negó la buena fe de Marine porque sus accionistas y/o representantes fueron los primigenios adjudicatarios, **d)** reconoció que el derecho de Chavimochic es mejor por ser de origen legal.

Respecto a la imputación de mala fe a Marine sin que se haya demostrado la falsedad de los títulos de adjudicación o sin que los señores Villena, Gamboa y Díaz (primigenios dueños y luego representantes voluntarios u orgánicos de Marine) hayan sido condenados por cometer algún delito relacionado con esa falsificación

19. La Sala rechaza este agravio, por las razones contenidas en los fundamentos quinto al octavo de la presente sentencia de vista: para discutir y decidir una controversia sobre mejor derecho de propiedad no es preciso invalidar previa o simultáneamente los títulos dominicales que ambas partes exhiben, ni que alguna jurisdicción civil, administrativa o penal los declare falsos: el mejor derecho es un juicio de preferencia u oponibilidad de un derecho real de propiedad sobre otro sobre la base de la suficiencia y fortaleza de los respectivos títulos adquisitivos, y no una discusión sobre la invalidez o falsedad de alguno de estos.

20. Por la misma razón es que la mala fe que se le pueda imputar a Marine, *en tanto adquirente de un derecho real sobre los predios litigiosos, es la buena fe civil*



subjetiva, si fuera el caso⁹, que “debe de entenderse, de acuerdo con los esquemas civiles, como *confianza del adquirente en su propio negocio adquisitivo* y, por tanto, como *creencia de que quien le transmitió era propietario y podía enajenar o disponer*, si se trata del adquirente de un derecho real”¹⁰.

21. Precisamente, y a despecho de lo que literalmente afirma la jueza de origen (que Marine carece de buena fe *registral*), lo que en rigor reprocha es que los socios a Marine es la falta de buena fe civil subjetiva por imputación: Adolfo Díaz, Juan Villena y Alfredo Gamboa, adquirentes primigenios del dominio sobre tres de los predios litigiosos, resultaron luego como representantes de Marine, actual dueña de los cuatro (4) predios, *años después de realizadas las supuestas adjudicaciones a su favor*, y por ello la sociedad tiene igual mala fe.
22. La Sala considera necesario matizar dicho razonamiento. Si la designación de tres de los primeros dueños como representantes de Marine es indicio de ausencia de buena fe subjetiva (por la posible intención subjetiva de generar terceros adquirentes que puedan defender su derecho con base en el ordenamiento registral), habiendo establecido este Colegiado que operó la neutralización de los efectos registrales de todas las inscripciones involucradas y que este litigio se decide compulsando los títulos de cada contendor, resulta que, en línea de principio, la buena fe subjetiva debía examinarse *al tiempo en que Marine adquirió el dominio*. Hacerlo con referencia a un momento posterior es

⁹ No es de recibo evaluar la buena fe registral contemplada por el artículo 2014 del Código Civil, por lo ya señalado: el presente juicio no debe ni puede decidirse con base en el ordenamiento registral.

¹⁰ **Luis DIEZ-PICAZO y Antonio GULLÓN BALLESTEROS:** *Sistema de Derecho Civil*. Madrid. 1997. Tecnos. 6ta. ed. Tomo III. P. 338.

admisible legalmente solo para la posesión *ex* artículo 907 del Código Civil¹¹ y tiene relevancia para liquidar el estado posesorio, mas no para la adquisición derivativa de la propiedad.

23. Así mismo, si bien este Colegiado comparte la postura de la jueza de origen acerca que la mala fe de sus representantes orgánicos o voluntarios es imputable a Marine (tesis que Face no cuestiona), no parece razonable extender esa mala fe a la adquisición de la cuarta finca. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que los representantes en cuestión adquirieron, en su día, la propiedad de tres predios que, ya transferidos a Hugo Sánchez, Inmobiliaria Santa Anita y el señor Ninatanta, fueron convertidos en acciones que representaban el 91% del capital social.
24. Sin embargo, Face no basa su agravio en estas consideraciones, sino que incide en la inexistencia de una decisión de la Jurisdicción que haya declarado la falsedad de los títulos de adjudicación cuestionados, y solo residualmente defiende su buena fe por el hecho de no haber ocultado que sus representantes fueron dos de los dueños originarios. En consecuencia, si el razonamiento de la jueza de origen no le agravia del modo como esta Sala ha expuesto, no puede hacerse lugar al reproche de Face.
25. Con todo, este Colegiado entiende que la mala fe de Marine se relaciona, por un lado, con el último de sus agravios, esto es, con la condición física y legal de *eriazos* que tenían los predios que adquirió, lo que determinaba su pertenencia

¹¹ **Artículo 907.-** La buena fe *dura mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente* o, en todo caso, hasta que sea citado en juicio, si la demanda resulta fundada.

al Estado y la imposibilidad de adjudicarlos a privados, mucho menos gratuitamente, *ex* artículos 4 del Decreto Ley N° 14197 y 194 del Texto Único Ordenado del Decreto Ley N° 17716, aprobado por Decreto Supremo N° 265-70-AG, vigentes al tiempo de la adquisición cuya autenticidad y validez defiende Face. Por otro lado, la mala fe de Marine, así como de los dueños que le precedieron, resulta de los propios títulos de adjudicación: *prohibían expresamente la transferencia dominical de las fincas litigiosas salvo que la entidad adjudicante lo autorizara.*

Respecto del último agravio, referido a la mayor antigüedad de los títulos de adjudicación primigenios, emitidos en junio de 1988 y marzo de 1989, frente al título de Chavimochic constituido por la Ley 25137 de 12 de diciembre de 1988; y a la exclusión de los predios de particulares del dominio de Chavimochic

26. El artículo 1 del Decreto Ley N° 14197, promulgado en 1962, dispuso que “(s)on de propiedad del Estado todos los terrenos eriazos del territorio nacional, cualquiera fuese el título anterior de adquisición, incluyéndose los de (...) Corporaciones Estatales (...)”. El artículo 4 del mismo Decreto estableció que “(t)oda persona natural o jurídica que pretenda determinada extensión de terrenos eriazos deberá solicitar al Estado la *concesión, arrendamiento o venta* (...)”. Iguaes reglas fueron reiteradas por los artículos 193 y 194 del Texto Único Ordenado del Decreto Ley N° 17716, aprobado por Decreto Supremo N° 265-70-AG¹²¹³.

¹² **Artículo 193.-** *Pertenecen al dominio público todos los terrenos eriazos del territorio nacional, cualquiera que fuese el título anterior de adquisición incluyéndose los de Municipalidades, Corporaciones Estatales y demás personas de derecho público interno, salvo aquellos que hayan sido objeto de proyecto de irrigación en ejecución o en trámite cuyos plazos no se encuentren vencidos.*

-
27. Los dispositivos legales citados determinaban: **a)** el dominio estatal absoluto e incondicionado sobre todos los terrenos eriazos estatales, y **b)** la implícita prohibición de enajenarlos gratuitamente: sólo podían ser objeto de tres únicos contratos *onerosos*: concesión, arrendamiento o venta.
28. El artículo 14 del Ley N° 16667, promulgada en 1967, ordenó la afectación de determinados terrenos eriazos, cuyo dominio le correspondía al Estado conforme al precepto legal antes citado, para la ejecución del Proyecto de Irrigación de Chao, Virú, Moche y Chicama, cuya Comisión Ejecutiva fue creada por dicha norma legal, como persona jurídica de Derecho público interno. Dicha afectación importaba un *veto a toda entidad estatal para realizar sobre los terrenos eriazos afectados cualquier acto de transferencia del dominio o, en general, de constitución de derechos reales u obligacionales sobre los mismos.*
29. De la afectación ordenada por la Ley N° 16667 siguió la transferencia dominical propiamente dicha, operada por el artículo 69 del Decreto Legislativo N° 543. Este dispositivo legal, en su artículo 68, declaró *caducos los denuncios de tierras eriazas* para usos agrícolas, pecuarios, agropecuarios, forestal y agroindustrial, y *privó de validez y eficacia jurídicos a los certificados de posesión y títulos supletorios, referidos a esas tierras eriazas y que hubieran sido otorgados o formados judicialmente desde el 01 de enero de 1982.*
30. La sucesión de leyes en el tiempo evidencia que, por lo menos desde 1962, los terrenos eriazos en general, y los de Chavimochic en particular, pertenecieron al

¹³ **Artículo 194.-** El Ministerio de Agricultura podrá otorgar los terrenos eriazos en *concesión, arrendamiento o venta* para la ejecución de proyectos de irrigación u otros fines, siempre que estén de acuerdo con los planes de desarrollo y zonificación respectivos.



Estado peruano, y que en 1967 fueron afectados para la ejecución del Proyecto de Irrigación CHAVIMOCHIC, y que el mismo Estado creó una persona jurídica a la que transfirió finalmente la propiedad de dichas tierras.

31. De lo señalado, prescindiendo de la cuestión relativa a la validez o inexistencia de los actos administrativos de los que traería causa el dominio de Marine, sigue que la Dirección General de Reforma Agraria o el Ministerio de Agricultura carecía de titularidad alguna y/o de competencias legales para realizar actos de disposición sobre los terrenos eriazos en cuestión, mucho menos a título gratuito, como fue la modalidad traslativa en virtud de la cual resultaron dueños formales Adolfo Díaz, Juan Villena, Alfredo Gamboa y Pilar Roncal.
32. De lo señalado resulta que si la Dirección General de Reforma Agraria o el Ministerio de Agricultura, al tiempo en que se habrían dictado las resoluciones administrativas de adjudicación y emitidos los títulos respectivos que defiende Marine, carecían de la titularidad dominical exigida por el ordenamiento administrativo y civil para transferir gratuitamente terrenos eriazos que estaban afectados para la ejecución del Proyecto de Irrigación CHAVIMOCHIC, entonces, por aplicación del principio según el cual nadie puede transferir a otro más derecho del que tiene (*nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet*), ningún dominio pudo transferir a Adolfo Díaz, Juan Villena, Alfredo Gamboa o Pilar Roncal, como estos tampoco pudieron transferir dicho derecho real a los subadquirentes hasta llegar a Marine.



-
33. El título dominical de esta sociedad, entonces, claudica frente al título dominical de origen legal y de mayor antigüedad esgrimido por el Gobierno Regional - Proyecto Especial CHAVIMOECHIC. Por la misma razón, no puede aceptarse el agravio que postula la exclusión de los cuatro predios que habrían sido adjudicados por constituir propiedad privada: no existió tal derecho en ningún momento, ni a favor de la Dirección General de Reforma Agraria, como adjudicante, ni a favor de las cuatro personas naturales adjudicatarias, ni a favor de quienes luego celebraron negocios traslativos de dominio hasta llegar a Marine.
34. De otro lado, la mala fe subjetiva, entendida como conciencia o conocimiento de que no podían adquirir eficazmente el dominio de los predios en cuestión, y también la ineficacia negocial de todos los actos celebrados luego de las adjudicaciones que habría otorgado la Dirección General de la Reforma Agraria, resulta objetivamente demostrada por el texto de las resoluciones administrativa y títulos respectivos: expresamente prohibían la transferencia de la propiedad sin la autorización de la entidad adjudicante, autorización que ni ha sido alegada ni probada.
35. En ese sentido, los propios títulos administrativos exhibidos por Marine, al margen de su acusada -por el Gobierno Regional- ilegalidad, constituyen la prueba plena de la inexistencia de un derecho de propiedad adquirido con eficacia jurídica por Marine o por los dueños que le precedieron. Por la misma razón que los títulos primigenios condicionaban la eficacia de las transferencias a la autorización de la corporación adjudicante, no puede reconocerse buena fe

a ninguno de los subadquirentes, puesto que celebraron los negocios adquisitivos a pesar del objetivo incumplimiento de un requisito de eficacia impuesto en los títulos de los que traía causa el dominio que pretendían adquirir.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS AGRAVIOS DE INTERTÍTULOS QUE SUSTENTAN SU APELACIÓN DE LA SENTENCIA

Respecto de la falta de valoración de la inscripción registral de la reversión del dominio fiduciario a favor de Marine ocurrida en diciembre del 2013, y de su inexistente posesión de los predios litigiosos

36. Marine transfirió a Intertítulos el dominio fiduciario sobre los predios litigiosos.

Por causa de ello, dicha sociedad fiduciaria fue llamada a este proceso como litisconsorte: su dominio fiduciario se contraponía al del Gobierno Regional, y por tanto su llamamiento estaba justificado.

37. Luego, en diciembre del 2013, Marine e Intertítulos pusieron fin al fideicomiso, y aquélla readquirió todas las facultades de disposición sobre las fincas en controversia, como resulta de las inscripciones que en copia literal obran de fojas 1558 a 1565. Con base en esa readquisición dominical, ambas sociedades pidieron la extromisión de Intertítulos por su falta de legitimidad para obrar, pedido que no prosperó porque la jueza de instancia, mediante resolución cuarenta y uno (folio 1600) entendió que no se había acreditado que dicha sociedad hubiese hecho tradición de los predios a Marine y que “por seguridad jurídica” no podía ser excluida del proceso. Tal decisión no fue recurrida, y adquirió calidad de cosa juzgada formal al interior de este proceso.



38. Aunque tal decisión resultó incongruente con el motivo por el cual fue incorporada Intertítulos¹⁴, si guarda relación con el contenido del negocio fiduciario, cuya cláusula sexta (folio 509), en su numeral tres (3), proclamaba que la transferencia del dominio fiduciario comprendía todo lo que *de hecho* y por derecho le correspondía a los predios, las edificaciones existentes y futuras, instalaciones, el suelo y vuelo, los usos y costumbres y, en general, diversos elementos de la realidad física del predio cuyo aprovechamiento requiere de su posesión efectiva.
39. Siendo así, este Colegiado ratifica el criterio de la jueza de instancia, contenido en la resolución cuarenta y uno, en el sentido que Intertítulos sólo probó la devolución del dominio fiduciario a Marine, mas no que fuera ajena a la posesión de los predios. Por esa misma razón, mantiene su legitimidad pasiva y se justifica que haya sido condenada en este proceso en los extremos referidos a la restitución posesoria y cancelación de los folios registrales contradictorios.

Respecto del agravio que denuncia la falta de motivación del fallo acerca de los hechos que justificarían atribuir a Intertítulos una conducta presuntivamente delictuosa

40. La jueza de instancia ordenó remitir al Ministerio Público copia de su sentencia para que investigue la presumible comisión de algún delito relacionado con la conducta de Marine y de “los litisconsortes”, sin identificar si Intertítulos es uno

¹⁴ Según la resolución cinco (folio 316), Intertítulos fue incorporada a este proceso como litisconsorte necesaria pasiva en razón de que había recibido el dominio fiduciario sobre los predios como garantía, y por tanto no era titular de la propiedad, por lo que su participación en el proceso se justificaba porque la sentencia, de ser estimatoria, ordenaría eventualmente el cierre de los folios en los que dicho fideicomiso en garantía.

de éstos ni explicar en qué consistiría el comportamiento que justificaría un reproche penal.

41. El Colegiado hace eco del agravio expuesto, mas encuentra que no es atribución de la Jurisdicción Civil imputar directamente la comisión de un concreto delito a una o más partes procesales, como resulta del artículo 10.1 del Código Procesal Penal¹⁵, según el cual basta la aparición de indicios (en este caso de falsificación documental de títulos de dominio de supuesto origen administrativo y de su utilización en juicio para demostrar una titularidad real inexistente) para que el juez de oficio “comunique” de los mismos al Ministerio Público. Será este el que, previa investigación, y de ser el caso, formule las imputaciones que correspondan. En ese sentido, el Colegiado no encuentra que la jueza de origen haya procedido en contra de la ley al disponer se comunique al Ministerio Público de la presumible comisión de ilícitos penales.
42. Estando a lo expuesto, esta Sala Superior Civil encuentra que ninguno de los agravios expuestos por ambas apelantes tiene sustento en Derecho o en lo actuado, por lo que corresponde rechazarlos y confirmar la sentencia apelada en todos sus extremos.

IX. DECISIÓN:

¹⁵

Artículo 10 Indicios de delitos en proceso extra - penal.-

1. Cuando en la sustanciación de un proceso extra - penal aparezcan *indicios* de la comisión de un *delito* de persecución pública el Juez de oficio o a pedido de parte, *comunicará* al Ministerio Público para los fines consiguientes.

Por las anteriores razones, impartiendo Justicia a nombre de la Nación, los señores jueces de la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, **DECIDIMOS:**

PRIMERO: CONFIRMAR EL AUTO CONTENIDO EN LA RESOLUCIÓN VEINTIDÓS (FOLIO 1065), dictado por la señora jueza Guissella del Carmen Soriano Ramírez, titular del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Trujillo, en el extremo que declaró **IMPROCEDENTE LA INSPECCIÓN JUDICIAL** cuya actuación fue ofertada por la entidad apelante.

SEGUNDO: CONFIRMAR LA SENTENCIA CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN CINCUENTA Y SEIS (folio 1999), dictada por la señora jueza Guissella del Carmen Soriano Ramírez, titular del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Trujillo, que **DECLARÓ FUNDADA LA DEMANDA,** que ordenó entregar los predios litigiosos y remitir copias al Ministerio Público para que se investigue la presumible comisión de delitos. **NOTIFÍQUESE.**

Rolando A. Acosta Sánchez - Juez superior titular - Ponente

S.S.

TEJEDA ZAVALA

ALCÁNTARA RAMÍREZ

ACOSTA SÁNCHEZ



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

Tercera Sala Especializada en lo Civil de la
Corte Superior de Justicia de La Libertad



EXPEDIENTE N° 02891-2010-0-1601-JR-CI-02

Pág. 31
