

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 1885-2010
PIURA

Lima, diecisiete de mayo del dos mil once.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA; vista la causa número mil ochocientos ochenta y cinco guión dos mil diez, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

1. MATERIA DE LOS RECURSOS:

Se trata de los recursos de casación interpuestos por la **Universidad Cesar Vallejo** y por la **Inmobiliaria Santa Margarita S.A.C.** (antes Constructora El Chipe S.A.C.), obrantes a fojas mil cuatrocientos treinta y seis y mil cuatrocientos ochenta y tres, respectivamente, contra la sentencia de vista, obrante a fojas mil trescientos sesenta y dos, su fecha treinta y uno de marzo del año dos mil diez, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Piura, que confirma en parte la sentencia apelada que declara fundada la demanda de nulidad de acto jurídico y de asiento registral, así como el mejor derecho de propiedad y la reivindicación del inmueble en litigio; la revoca en el extremo que declara fundada la demanda de demolición de lo edificado y reformando la declararon improcedente.

2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HAN DECLARADO PROCEDENTE LOS RECURSOS:

Esta Sala Suprema, mediante resoluciones de fecha diecisiete de setiembre del año próximo pasado, obrantes a fojas setenta y cuatro y setenta y ocho del respectivo cuaderno, ha declarado procedentes

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 1885-2010

PIURA

los aludidos recursos de casación por los siguientes fundamentos:

1) RECURSO DE CASACIÓN INTERPUESTO POR LA UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO. La entidad impugnante denuncia

lo siguiente:

- 1.1) La infracción normativa consistente en la aplicación indebida del artículo 2011° del Código Civil.** Sostiene que la ficha registral N° 042814, en la que consta la inscripción de la adquisición que hiciera la recurrente de su anterior propietaria Compañía Constructora El Chipe S.A.C., tiene su antecedente en la ficha N° 016281, continuada en la partida N° 00007801, que se refiere a un predio de ochocientos cincuenta y nueve punto setenta y cuatro hectáreas, cuya inscripción se remonta al ocho de febrero de mil novecientos noventa y cinco, siendo el antecedente registral de esta inscripción el de fojas cuatrocientos del Registro de la Propiedad Inmueble de Piura, donde consta la adquisición efectuada por Ramón Caminnati Romero y esposa, con fecha catorce de noviembre de mil novecientos setenta y siete, habiendo constatado que esta partida fue cerrada y trasladada a la ficha N° 28877, abierta el veintiséis de octubre de mil novecientos sesenta y siete, y que el predio que consta en esta ficha, de doscientos quince hectáreas, fue independizado de la partida inscrita a fojas doscientos dieciocho del Tomo trece del Registro, cerrado por traslado a la ficha N° 33206, abierta el once de mayo de mil novecientos diecisiete. Sostiene que si bien el demandante alega que la inscripción de su derecho es anterior al de la recurrente, acorde al principio de legalidad y rogación establecido en el artículo 2011° del Código Civil, no es menos cierto que dicha disposición no enerva la plena vigencia de los demás principios registrales como el de prioridad, tanto en su efecto preferente como excluyente, teniendo en cuenta además que

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 1885-2010

PIURA

ninguna inscripción puede causar perjuicio a terceros, no habiendo observado que antes de que el Estado adjudicara dicho terreno a favor de la Municipalidad Provincial de Piura, la propiedad estaba ya inscrita en los Registros Públicos a favor de Luis Caminnati Romero y su esposa Marcela Higuera Cortes, derecho que el Estado no podía desconocer en virtud al principio de publicidad recogido en el artículo 2012° del Código Civil.

1.2) La infracción normativa consistente en la inaplicación de los artículos 2012°, 2015°, 2016° y 2022° del Código Civil. Sostiene que al existir como antecedentes registrales de la ficha N° 042814, las fichas N° 16281 (abierta en el año mil novecientos noventa y cinco) y N° 033206 (abierta en el año mil novecientos diecisiete) del Registro de la Propiedad Inmueble de Piura, el demandante no puede pretender mejor derecho de propiedad amparándose en la prioridad en el tiempo de su inscripción, toda vez que la partida matriz que dio origen a la partida cuyo cierre se solicita es mucho más antigua que la ficha registral en la que corre inscrito el derecho de propiedad del demandante. De otro lado, afirma, que la ficha N° 5329, abierta en el año mil novecientos ochenta y nueve, en la que corre inscrita el título del actor, tiene su antecedente en la ficha N° 716, continuada en la partida electrónica N° 11005276, proviniendo el derecho de propiedad del tracto sucesivo histórico del cual emana el derecho de propiedad de la codemandada Compañía Constructora El Chipe S.A.C. (hoy Inmobiliaria Santa Margarita S.A.C.) remontándose hasta el año mil novecientos diecisiete, principio plasmado en el artículo 2015° del Código Civil, siendo que el derecho de propiedad de su inmediato transferente se encontró legitimado e inscrito con anterioridad a cualquier otra independización o venta que de manera irregular haya efectuado la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 1885-2010

PIURA

Municipalidad Provincial de Piura, por lo que resulta de aplicación el principio de preferencia registral consagrado en el artículo 2016° del mismo Código.

2) RECURSO DE CASACIÓN INTERPUESTO POR INMOBILIARIA SANTA MARGARITA S.A.C. (antes CONSTRUCTORA EL CHIPE S.A.C.). La impugnante denuncia lo siguiente:

La infracción normativa consistente en la inaplicación de los artículos 2016° y 2022° del Código Civil. Señala que su derecho de propiedad se encuentra legitimado e inscrito con anterioridad a cualquier otra independización o venta que, de manera irregular, haya efectuado la Municipalidad Provincial de Piura, por tanto, es de aplicación en su verdadera dimensión el principio de preferencia registral consagrado en el artículo 2016° del Código Civil, precepto que señala que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro, por lo que la co-demandada cumple a cabalidad con lo establecido en la presente norma, así como lo previsto en el artículo 2022° del citado Código, que prescribe que la oposición de su derecho real sobre el inmueble en litigio a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad de aquel que se opone.

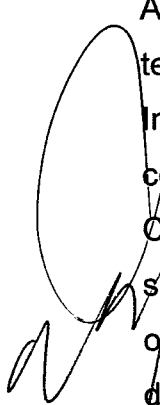
3. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, siguiendo la secuencia del proceso, mediante demanda obrante a fojas dieciocho, William Francisco Valdiviezo Villacorta solicita la nulidad de los asientos de inscripción de la ficha registral N° 042814 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura, en la que aparece inscrita la compra venta a favor de la Universidad

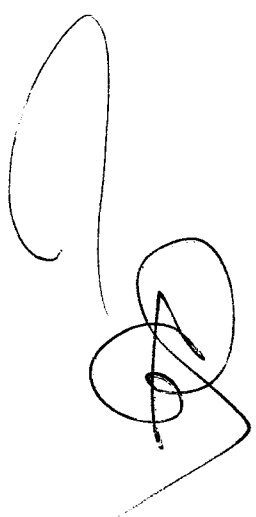
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 1885-2010

PIURA



Cesar Vallejo con fecha dieciséis de febrero de dos mil uno. Asimismo, solicita se declare el mejor derecho de propiedad sobre el terreno signado con el número 4, manzana "S", 11-12 de la Zona Industrial de Piura; se declare la nulidad del acto jurídico que contiene la escritura pública de compraventa celebrado por la Constructora El Chipe S.A.C. con la Universidad César Vallejo, sobre el mismo bien, su fecha veinte de octubre del año dos mil; se ordene la reivindicación de dicho bien inmueble a su favor, la demolición de lo edificado y, además, la indemnización por daños y perjuicios en la suma de setenta mil nuevos soles.



SEGUNDO.- Que, la Constructora El Chipe S.A.C. (hoy Inmobiliaria Santa Margarita S.A.C.) y la Universidad César Vallejo contestan la demanda, argumentando que los antecedentes registrales de la partida N° 042814 (en la que aparece inscrito el derecho de la constructora antes mencionada) lo constituyen las fichas registrales N° 16281 (abierta en el año mil novecientos noventa y cinco) y N° 033206 (abierta en el año mil novecientos diecisiete) del Registro de la Propiedad Inmueble de Piura, mientras que la ficha registral N° 5329 (en la cual se encuentra inscrito el derecho de propiedad del demandante) tiene su antecedente en la ficha registral N° 716 (abierta recién en el año mil novecientos ochenta y cinco), esto es, con posterioridad a la ficha registral N° 033206 (antecedente registral de donde proviene el derecho de la constructora y la Universidad), siendo así, queda demostrado el mejor derecho de propiedad de la Constructora El Chipe S.A.C. y, por ende, el de la Universidad Cesar Vallejo.

TERCERO.- Que, en cuanto se refiere a los recursos de casación,

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 1885-2010

PIURA

las impugnantes denuncian la infracción de los artículos 2011°, 2012°, 2015°, 2016° y 2022° del Código Civil, referidos a los principios de legalidad y rogación, publicidad material, tracto sucesivo, prioridad en el tiempo y oposición de derechos reales sobre inmuebles inscritos, respectivamente. Las recurrentes argumentan que la inscripción de su derecho de propiedad en la partida N° 042814 proviene de los antecedentes registrales contenidos en las fichas N° 16281 (abierta en el año mil novecientos noventa y cinco) y N° 033206 (abierta en el año mil novecientos diecisiete) del Registro de la Propiedad Inmueble de Piura, mientras que la ficha N° 5329, en la cual se encuentra inscrito el derecho de propiedad del demandante, tiene su antecedente en la ficha N° 716 (abierta recién en el año mil novecientos ochenta y cinco), esto es, con posterioridad al antecedente contenido en la ficha N° 033206.

CUARTO.- Que, en efecto, los Jueces de mérito han señalado que estamos ante un caso de duplicidad registral, pues la Oficina Registral de la Propiedad Inmueble de Piura abrió dos fichas registrales independientes sobre el mismo predio, considerando además que la ficha N° 5329, (que contiene el derecho inscrito a favor de Fabricaciones de Fibracemento S.R.Ltda., la cual fue generada el veintiocho de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve), tiene su antecedente registral en la ficha N° 716, (que contiene el derecho inscrito a favor del Estado, la misma que se abrió el dieciséis de enero del año mil novecientos ochenta y cinco), por tanto, concluyen que desde ese momento los esposos Luis Camminati Romero y Marcela Higuera Cortes dejaron de ser propietarios del predio en litigio, pues el Estado inscribió a su favor la propiedad del terreno en mérito de la Resolución Ministerial N° 279-

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 1885-2010

PIURA

84-VC, cumpliendo con lo establecido en el artículo 2011° del Código Civil, referido a los principios de legalidad y rogación; siendo así, señalan que la ficha registral N° 5329 es más antigua que la ficha N° 0421814 (que contiene el derecho inscrito de la Universidad César Vallejo).

QUINTO.- Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente, debe concluirse que los Jueces de mérito han aplicado correctamente el principio registral contenido en el artículo 2011° del Código Civil, principio relacionado con la calificación registral practicada por el registrador público en forma independiente e imparcial, respecto de la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción. Este proceso de calificación se realiza aplicando los principios registrales establecidos por nuestro ordenamiento jurídico, con la finalidad de comprobar la legalidad del título y su compatibilidad con los antecedentes registrales, calificación que alcanza no sólo el aspecto formal sino también el sustantivo. Ahora bien, en el caso de autos, se advierte que el Registrador Público calificó positivamente el título del demandante, al examinar su aspecto formal y sustantivo, en aplicación de los principios registrales pertinentes (prioridad, impenetrabilidad, publicidad, etc.), por lo que procedió a su inscripción registral, la misma que no fue impugnada, por tanto, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2012° del Código sustantivo, la inscripción de dicho título genera la presunción de que toda persona tiene conocimiento de aquel, en virtud de la publicidad que emana el registro. Por consiguiente, se presume que las demandadas conocían de la inscripción a favor del demandante en aplicación del citado principio de publicidad, no evidenciándose, por tanto, la infracción normativa

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 1885-2010

PIURA

consistente en la aplicación indebida de los artículos 2011° y 2012° del Código Civil.

SEXTO.- Que, asimismo, se advierte que la entidad recurrente Universidad César Vallejo denuncia la inaplicación del principio registral de tracto sucesivo, contenido en el artículo 2015° del Código Civil, que preceptúa que ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane, lo cual implica que sólo puede transmitirse o también gravarse lo que se encuentre previamente inscrito, debiendo constituir una secuencia entre adquisiciones y transmisiones, pues lo que se pretende es que el historial jurídico de cada asiento inmatriculado figure con plena continuidad ininterrumpida en su encadenamiento de adquisiciones sucesivas, cronológicamente eslabonadas las unas con las otras; principio que en el caso concreto ha sido observado, toda vez que el título inscrito del demandante deriva de una secuencia de adquisiciones también debidamente inscritas, como se aprecia de las instrumentales obrantes a fojas seis y sesenta y seis de autos.

SÉTIMO.- Que, de otra parte, 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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 1885-2010

PIURA

coexistentes en el ámbito registral. En cuanto al principio de oponibilidad registral, éste 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 otro instrumento.

OCTAVO.- Que, del examen de autos se aprecia que el derecho real del demandante William Francisco Valdiviezo Villacorta fue inscrito en el Registro el doce de agosto del año mil novecientos noventa y cuatro, como consta de fojas siete, mientras que el de la Constructora el Chipe S.A.C. (hoy Inmobiliaria Santa Margarita S.A.C.) se inscribió el seis de marzo del año mil novecientos noventa y cinco, conforme aparece de fojas sesenta y uno, y el de la Universidad César Vallejo el dieciséis de febrero del año dos mil uno, obrante a fojas doce; 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.

NOVENO.- Que, en consecuencia, esta Sala Suprema considera que no merecen ampararse los recursos de casación propuestos al no evidenciarse la infracción normativa de los artículos 2011°, 2012°, 2015°, 2016° y 2022° del Código Civil.

4. DECISION:

Estando a las consideraciones expuestas y en aplicación de lo señalado por el artículo 397° del Código Procesal Civil: declararon

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 1885-2010



PIURA

INFUNDADOS los recursos de casación interpuestos por la **Universidad Cesar Vallejo** y por la **Inmobiliaria Santa Margarita S.A.C.** (antes Constructora El Chipe S.A.C.), obrantes a fojas mil cuatrocientos treinta y seis y mil cuatrocientos ochenta y tres, respectivamente; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista, obrante a fojas mil trescientos sesenta y dos, su fecha treinta y uno de marzo del año dos mil diez, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Piura; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por William Francisco Valdiviezo Villacorta con Inmobiliaria Santa Margarita S.A.C. (antes Constructora El Chipe S.A.C.), la Municipalidad Provincial de Piura y la Universidad César Vallejo, sobre nulidad de asiento registral y otros conceptos. Interviene como ponente el Juez Supremo señor Almenara Bryson.

SS.

ALMENARA BRYSON
DE VALDIVIA CANO
VINATEA MEDINA
CASTAÑEDA SERRANO

Ramiro V Cano



ncd

SE PUBLICO CONFORME A LEY

[Signature]
Dr. Ulises M. Oscategui Torres
SECRETARIO
Sala Civil Permanente
CORTE SUPREMA

16 MAR. 2012

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 1885-2010

PIURA

LOS FUNDAMENTOS DEL VOTO EN DISCORDIA DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO MIRANDA MOLINA SON LOS SIGUIENTES:


VISTOS; y **CONSIDERANDO:** Primero.- De conformidad con el principio de congruencia, que se encuentra consagrado en los artículos VII del Título Preliminar y 122 inciso 4, del Código Procesal Civil, el juez no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes. En el caso *sub examine*, ello implica, en principio, que el pronunciamiento emitido en sede casatoria debe ceñirse estrictamente a la absolución de los cargos formulados en los recursos de casación de fojas mil cuatrocientos treinta y seis y mil cuatrocientos ochenta y tres. Sin embargo, de conformidad con el principio contenido en el artículo IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el juez puede adecuar la exigencia de las formalidades prevista en el ordenamiento procesal al logro de los fines del proceso. Segundo.- En tal sentido, la consecución de la finalidad concreta el proceso, es decir, la dilucidación del conflicto de intereses planteado en los presentes autos pasa por cautelar el debido proceso. Tercero.- Al respecto debe precisarse que la motivación de las resoluciones judiciales es una faceta del debido proceso y en nuestro ordenamiento jurídico está regulado por los artículos 139 inciso 5, de la Constitución Política, 122, inciso 3 del Código Procesal Civil, artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. La motivación comporta la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales, así como con arreglo a los hechos y petitorios formulados por las partes; por consiguiente, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o *in Factum*, en la que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 1885-2010

PIURA

razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma, como la motivación de derecho o *in jure*, en que selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma. Por otro lado, dicha motivación debe ser ordenada, fluida, lógica; es decir, debe observar los principios de la lógica y evitar los errores *in cogitando*, esto es, la contradicción o falta de logicidad entre los considerandos de la resolución y entre los considerandos y el fallo. **Cuarto.-** En tal orden de ideas, del examen de la sentencia de vista impugnada se advierte que en el considerando décimo el *ad quem* ha consignado: *“en relación al agravio contenido en el punto quinto, en el sentido que le Poder Judicial ya se ha pronunciado sobre los derechos y la titularidad que ostenta la Compañía Constructora El Chipe, basada en la Casación número 3120-2003, sobre declaración de derecho de propiedad ... no es tal por cuanto conforme se constata de la citada casación, no hubo pronunciamiento sobre el fondo, sino la conclusión del proceso por la conciliación de la partes en el proceso número 536-1997...”*.

 **Quinto.-** Por otro lado, del examen de la sentencia emitida en la casación número 3120-2003, a que alude el *ad quem*, que se tiene a la vista, se aprecia que el Supremo Tribunal ha establecido que “si bien la actora señala en su petitorio que es mejor derecho de propiedad, en realidad lo que pretende con ello es soslayar la conciliación celebrada en el anterior proceso, porque habiendo reconocido el derecho de propiedad de los terrenos demandados, que no incluyen los de dominio público y la legalidad de los asientos registrales a favor de la demandada, no puede pretender que la actora tenga un mejor derecho de propiedad y la cancelación de los asientos registrales a favor de la Constructora El Chipe Sociedad

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS N° 1885-2010

PIURA

Anónima. **Sexto.-** En conclusión, no se advierte, como sostiene el *ad quem*, que la Corte Suprema, en la casación número 3120-2003, haya omitido pronunciamiento sobre el fondo; más aún si se tiene en cuenta que en el fallo declaró infundado (la fundabilidad importa pronunciamiento sobre el fondo del debate casatorio) el recurso de casación interpuesto por la Municipalidad Provincial de Piura, razón por la cual se ha transgredido el principio de motivación de las resoluciones judiciales y con ello el debido proceso. **Sétimo.-** Por consiguiente, de conformidad con lo señalado anteriormente, es necesario proceder a un reenvío excepcional, a fin de que se renueve el acto procesal viciado. **Por las consideraciones expuestas MI VOTO** es porque se declare **FUNDADOS** los recursos de casación interpuestos por Universidad César Vallejo e Inmobiliaria Margarita SAC (Antes Constructora El Chipe SAC), a fojas mil cuatrocientos treinta y seis y mil cuatrocientos ochenta y tres, respectivamente; **EN CONSECUENCIA, SE CASE** la sentencia de vista de fojas mil trescientos sesenta y dos, su fecha treinta y uno de marzo de dos mil diez; **SE ORDENE** a la Sala Superior de procedencia que emita nuevo fallo, con arreglo a derecho y a lo establecido en los considerandos precedentes; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; en los seguidos por William Francisco Valdiviezo Villacorta con Inmobiliaria Santa Margarita SAC y otros, sobre nulidad de asiento registral y otros conceptos. Lima, diecisiete de mayo del dos mil once.-

S.

MIRANDA MOLINA

SE PUBLICO CONFORME A LEY
Dr. Carlos M. Osorio Torres
Sala Civil Permanente
CORTE SUPREMA
16 MAR. 2012