

SENTENCIA
CASACIÓN Nro. 5163-2008
PIURA

Lima, veintiuno de julio
de dos mil nueve.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA: Con el acompañado, vista la causa número cinco mil ciento sesenta y tres guión dos mil ocho, oído el informe oral, en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

1. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas mil ciento cuarenta y dos, por el demandante **William Francisco Valdiviezo Villacorta** contra la sentencia de vista obrante a fojas mil ciento seis, su fecha diez de octubre de dos mil ocho, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Piura, que revocaron la sentencia apelada obrante a fojas ochocientos noventa y tres, su fecha dieciséis de abril de dos mil ocho, y reformándola, declararon infundada la demanda.

2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO:

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veintitrés de marzo del año en curso, obrante a fojas cincuenta y ocho del cuadernillo formado por esta Sala, ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de ***contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso***, sosteniendo el recurrente que la afectación del derecho al debido proceso habría consistido en los siguientes agravios: **(i)** La violación del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, concordado con los numerales 50, inciso 6, 122, inciso 4, del mismo Código, sosteniendo que la Sala en su quinto considerando refiere que *“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*

SENTENCIA

CASACIÓN Nro. 5163-2008 PIURA

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 (...)”; sin embargo, en su octavo considerando establece que el Estado se adjudicó dicho terreno, quien a su vez lo transfirió a favor de la Municipalidad Provincial de Piura; por tanto, no es verdad que el supuesto tracto sucesivo a favor de los esposos Camminati Higuera no haya sido interrumpido pues el Estado se adjudicó e inscribió el terreno a su favor; y, **(ii)** La violación del artículo 197 del Código Procesal Civil, en cuanto se refiere a la falta de apreciación razonada en la valoración de las pruebas actuadas, pues, la Sala declara infundada la demanda cuando han referido que el inmueble ha sido independizado de las fichas registrales que datan del año mil novecientos diecisiete, hecho que no ha sido acreditado fehacientemente en autos, tal como lo tienen establecido los votos en discordia de los señores Vocales; por el contrario ha quedado acreditado que la Ficha número setecientos dieciséis, generada el dieciséis de enero de mil novecientos ochenta y cinco, a favor del Estado y luego de la Municipalidad es de fecha más antigua que el de los demandados, esto es, de fecha ocho de febrero de mil novecientos noventa y cinco, conforme aparece de la Ficha número cero cuarenta y dos mil ochocientos catorce.

3. CONSIDERANDOS:

PRIMERO: La doctrina ha conceptualizado el debido proceso como un derecho humano o fundamental que asiste a toda persona por el sólo hecho de serlo, y que le faculta a exigir al Estado un juzgamiento imparcial y justo ante un Juez responsable, competente e independiente, toda vez que el Estado no solamente está en el deber de proveer la prestación jurisdiccional a las partes o terceros legitimados, sino a proveerla con determinadas garantías mínimas que le aseguren tal juzgamiento imparcial y justo, en tanto que el debido proceso sustantivo no sólo exige que la resolución sea razonable, sino esencialmente justa.

SENTENCIA

CASACIÓN Nro. 5163-2008 PIURA

SEGUNDO: Examinados los fundamentos por los cuales se ha declarado procedente el presente recurso, se desprende que el recurrente denuncia como uno de sus agravios la vulneración del principio de motivación de las resoluciones judiciales, pues, *según afirma*, habría una infracción del principio lógico de no contradicción al existir contradicción entre los considerandos quinto y octavo de la resolución impugnada. Al respecto, es del caso señalar que en la motivación de las resoluciones judiciales pueden presentarse vicios, que pueden ser objeto de control casatorio, estos son: **I)** la falta de motivación; y, **II)** la defectuosa motivación. La defectuosa motivación se divide en tres agravios: **a)** motivación aparente; **b)** motivación insuficiente; y **c)** motivación defectuosa en sentido estricto; en ese sentido, la doctrina señala, según Olsen Ghirardi, que existen hasta tres tipos de vicios vinculados a la motivación, a saber, la motivación aparente, la cual se da cuando la decisión se basa en pruebas no actuadas o en hechos no ocurridos; la motivación insuficiente, que se presenta cuando vulnera el principio de la razón suficiente y la motivación propiamente defectuosa, la cual se da cuando el razonamiento del juez viola los principios lógicos y las reglas de la experiencia¹. Los vicios o errores en el razonamiento del juzgador son denominados en la doctrina como “*errores in cogitando*”.

TERCERO: De otro lado, el recurrente también denuncia la vulneración del principio de valoración de las pruebas, regulado en el numeral 197 del Código Procesal Civil, que prescribe “*Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión*”. Según dicho numeral, los medios probatorios forman una unidad y como tal deben ser examinados y valorados por el Juzgador en forma conjunta, confrontando uno a uno los diversos medios de prueba, puntualizando su concordancia o discordancia, para que a partir de dicha evaluación el

¹ El Razonamiento Judicial, Academia de la Magistratura, Capítulo Sexto, los errores in cogitando, primera edición; Lima-Perú, mil novecientos noventa y siete)

SENTENCIA

CASACIÓN Nro. 5163-2008 PIURA

juzgador se forme una cabal convicción respecto del asunto en litis. Nada obsta a los operadores jurisdiccionales realizar tal discernimiento, pues, si únicamente se valorasen los medios probatorios de una de las partes y se soslayasen las pruebas actuadas por la otra parte, no sólo se afectaría la norma procesal antes enunciada, sino que se atentaría flagrantemente el principio constitucional según el cual nadie puede ser privado del derecho de defensa en ningún estado del proceso, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 139, inciso 14 de la Constitución Política del Estado.

CUARTO: Para efectos de determinar si la Sala Superior habría infringido las normas antes glosadas, es necesario hacer las siguientes precisiones. Es objeto de controversia las pretensiones reclamadas por el demandante, William Francisco Valdiviezo Villacorta, quien solicita se declare la nulidad de los asientos de inscripción registral consistente en la Ficha número cero cuarenta y dos mil ochocientos catorce del Registro Público de la Propiedad Inmueble de Piura, donde se encuentra inscrito el derecho de propiedad de las demandadas Constructora El Chipe Sociedad Anónima y la Universidad César Vallejo; se declare mejor derecho de propiedad del actor sobre el terreno signado con el número cuatro de la Manzana S I1 - I2, de la Zona Industrial de Piura, pues su derecho de propiedad se encuentra inscrito en la Ficha cero cinco mil trescientos veintinueve de los Registros Públicos de Piura, antes que la inscripción de las demandadas; se declare la nulidad del acto jurídico que contiene la escritura pública de compraventa celebrado entre la Constructora El Chipe y la Universidad César Vallejo sobre el mismo bien; se ordene la reivindicación de dicho inmueble a favor del actor; se ordene la demolición de lo edificado en terreno ajeno por haberse realizado de mala fe; y, se le indemnice por daños y perjuicios causados en la suma de setenta mil nuevos soles por daño moral y económico que le vienen ocasionando. Entre las preces de su demanda, el demandante manifiesta que por escritura pública de compraventa de fecha cinco de julio de mil novecientos noventa y cuatro adquirió de sus anteriores propietarios Fabricaciones de Fibrocementos un lote de terreno ubicado en la

SENTENCIA

CASACIÓN Nro. 5163-2008 PIURA

manzana S, lote Cuatro de la I1 - I2, Zona Industrial de la ciudad de Piura; y a su vez, dichos vendedores adquirieron el dominio del lote antes mencionado por adjudicación de la Municipalidad Provincial de Piura, según escritura pública de fecha veintisiete de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve; sin embargo, Constructora El Chipe ha registrado el terreno a su nombre para lo cual con fecha dieciséis de febrero de dos mil uno, se ha abierto una nueva ficha registral signada con el número cero cuarenta y dos mil ochocientos catorce del Registro de Propiedad Inmueble de Piura, es decir, la Oficina Registral ha abierto dos fichas independientes sobre un mismo inmueble, sin considerar las normas que rigen las inscripciones verificando los antecedentes de inscripción y de calificar el acto jurídico que se somete a la inscripción, siendo la inobservancia de estas normas, *según refiere*, la nulidad del asiento de inscripción antes mencionado; agrega que su derecho de propiedad está protegido por los principios de legitimidad y buena fe registral, además, su derecho de propiedad prima ante la inscripción efectuada después de catorce años a favor de las empresas demandadas, por tanto, *concluye* que se trata de la existencia de dos inscripciones registrales sobre un mismo inmueble y que en virtud del artículo ciento setenta y uno del Reglamento General de los Registros Públicos, debe prevalecer la inscripción más antigua, deviniendo en nulos los asientos de inscripción.

QUINTO: Por su parte, las demandadas contradicen dichas pretensiones sosteniendo, básicamente, que los antecedentes registrales de la Ficha Registral número cero cuarenta y dos mil ochocientos catorce lo constituyen las Fichas Registrales número dieciséis mil doscientos ochenta y uno (año mil novecientos noventa y cinco) y cero treinta y tres mil doscientos seis (año mil novecientos diecisiete), de los Registros Públicos de Piura; por ende, el actor no puede alegar mejor derecho de propiedad amparado en la prioridad en el tiempo de su inscripción, pues la matriz que dio origen a la partida cuyo cierre se solicita es mucho más antigua que la partida número cinco mil trescientos veintinueve (del

SENTENCIA

CASACIÓN Nro. 5163-2008 PIURA

demandante); por tanto, en virtud de las fichas antes mencionadas, que la mas antigua data del año mil novecientos diecisiete, es que contrataron con la Universidad César Vallejo a fin de transferirle, mediante contrato de compraventa, el inmueble litigioso, el mismo que fuera elevado a escritura pública e inscrito en los Registros Públicos el veinte de octubre de dos mil.

SEXTO: El Juez, mediante sentencia obrante a fojas ochocientos noventa y tres, declara **Fundada** la demanda sobre nulidad de asiento registral, mejor derecho de propiedad, nulidad de acto jurídico, reivindicación y demolición de lo edificado; e **Infundada** la pretensión de daños y perjuicios. El Juez sustenta su decisión en que el derecho de propiedad del actor se encuentra acreditado mediante el contrato de compraventa celebrado entre el demandante y Fabricaciones de Fibracemento a su favor sobre el lote de terreno ubicado en la Zona Industrial III, manzana S, Lote cuatro, con un área de mil setecientos cuarenta metros cuadrados, acto jurídico inscrito en los Registros Públicos de Piura en la Ficha número cinco mil trescientos veintinueve, con fecha doce de agosto de mil novecientos noventa y cuatro; mientras que en la Ficha Registral número cero cuarenta y dos mil ochocientos catorce, presentada por la demandada, Constructora El Chipe, se advierte que ésta transfiere el lote de terreno ubicado en el lado noroeste de la ciudad de Piura con un área de cincuenta mil metros cuadrados, a la Universidad César Vallejo, con fecha veinte de octubre de dos mil; siendo que con fecha siete de febrero de dos mil uno, independiza e inscribe en la referida Ficha; por tanto, la universidad demandada no se encuentra protegida por el principio de la buena fe registral en la medida que ha comprado un bien cuya titularidad de vendedor no se encuentra inscrita en los Registros Públicos, sino que estaba inscrita a favor del demandante desde el doce de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, bajo protección del artículo dos mil doce del Código Civil; agrega que en la Ficha número dieciséis mil doscientos ochenta y uno, se verifica la independización de ochocientos cincuenta y nueve punto setenta y cuatro hectáreas de terreno a favor de

SENTENCIA

CASACIÓN Nro. 5163-2008 PIURA

Constructora El Chipe, la cual se registra el seis de marzo de mil novecientos noventa y cinco, fecha posterior a la inscripción realizada por el actor, esto es, el doce de agosto de mil novecientos noventa y cuatro.

SÉTIMO: La Sala Superior, mediante resolución obrante a fojas mil ciento seis, **revoca** la apelada en el extremo que declara fundada la demanda sobre nulidad de asiento de inscripción, mejor derecho de propiedad, nulidad de acto jurídico, reivindicación y demolición de lo edificado y, **reformándola** declara infundada dichas pretensiones. El Colegiado llega a tal decisión, bajo el fundamento de que el tracto sucesivo lo acredita la parte demandada, pues sus anteriores propietarios los esposos Ramón Camminati Romero y Marcela Higuera Cortez tienen inscrito su derecho de propiedad en los Registros Públicos en la Ficha número cero veintiocho mil ochocientos setenta y siete, con fecha veintiséis de octubre de mil novecientos setenta y siete, tal como obra a fojas novecientos cuarenta y nueve de autos, en virtud de la compraventa celebrada con sus anteriores propietarios Ramón Romero Navarro y Ariana Santolaya de Romero, mediante escrituras públicas de fecha veintisiete de setiembre de mil novecientos setenta y siete y tres de noviembre de mil novecientos setenta y siete, siendo que los esposos Camminati-Higuera transfieren dicho inmueble a la Constructora El Chipe por escrituras públicas de fecha diecinueve de agosto y once de setiembre de mil novecientos ochenta y seis, como obra en la Ficha Registral dieciséis mil doscientos ochenta y uno, inscritos en el año mil novecientos noventa y cinco, quienes venden a su vez a la Universidad César Vallejo por escritura pública de fecha veinte de octubre de dos mil, según ficha registral número cero cuarenta y dos mil ochocientos catorce.

OCTAVO: Al respecto, cabe precisar que la presente controversia incide en la existencia de dos derechos de propiedad contrapuestos sobre un mismo inmueble, los cuales inclusive están inscritos en dos partidas registrales diferentes; por tanto, para resolver esta discusión es necesario recurrir a los principios registrales conocidos como tracto sucesivo y de oponibilidad. El principio del tracto sucesivo implica la concatenación que

SENTENCIA

CASACIÓN Nro. 5163-2008 PIURA

debe existir entre los derechos inscritos o a inscribirse y el derecho que ya consta inscrito en el registro, esto es, debe existir una cadena entre dichos derechos que se vinculan de tal manera que uno es causa del siguiente y así sucesivamente. El principio de oponibilidad registral supone la protección al titular del derecho que ha logrado su inscripción registral frente a los terceros interesados en la titularidad de un derecho sobre el bien que no hubieran inscrito oportunamente.

NOVENO: En tal virtud, se desprende que en el presente caso, la Sala Superior no habría valorado los medios probatorios en forma conjunta y razonada, de tal manera que llegue acreditar fehacientemente que la Ficha número cero treinta y tres mil doscientos seis, del año mil novecientos diecisiete, obrante a fojas sesenta y cuatro, haya generado a las Fichas número cero veintiocho mil ochocientos setenta y siete, cero dieciséis mil doscientos ochenta y uno y cero cuarenta y dos mil ochocientos catorce, sobre las cuales se apoya la defensa de las demandadas, toda vez que el numeral 197 del Código Procesal Civil exige que todos los medios probatorios forman una unidad y como tal deben ser examinados y valorados por el Juzgador en forma conjunta, confrontando uno a uno los diversos medios de prueba, a fin de puntualizar el tracto sucesivo del derecho de propiedad de ambas partes procesales para determinar quien tiene mejor derecho sobre el inmueble en litigio; situación que no ha ocurrido en el presente caso; por tanto, dicho Colegiado, en virtud de la facultad prevista en el artículo 194 del Código Procesal Civil, deberá solicitar las pruebas que considere necesarias para tal fin, entre ellas, el informe de los Registros Públicos sobre los antecedentes de las fichas registrales de ambas partes, y disponer la actuación de las demás pruebas que considere pertinentes para mejor resolver.

DECIMO: En suma, esta Sala Suprema concluye que la infracción al principio de valoración conjunta y razonada de las pruebas, incluido en el artículo 197 del Código Procesal Civil, por parte del Colegiado Superior ha incidido en la motivación de la resolución recurrida, toda vez que ésta

SENTENCIA

CASACIÓN Nro. 5163-2008 PIURA

contiene una motivación aparente, más que una motivación propiamente defectuosa (violación del principio lógico de no contradicción), al sustentar su decisión en pruebas o hechos no acreditados fehacientemente; por consiguiente, el presente recurso merece ser amparado, debiendo anularse la de vista.

4. DECISION:

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 396, inciso 2, acápite 2.1 del Código Procesal Civil:

- a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas mil ciento cuarenta y dos por William Francisco Valdiviezo Villacorta; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista obrante a fojas mil ciento seis, su fecha diez de octubre de dos mil ocho, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Piura;
- b) **ORDENARON** a la Sala Civil que expida nueva resolución con arreglo a ley;
- c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”; en los seguidos con Constructora El Chipe Sociedad Anónima Cerrada y otros sobre nulidad de asiento registral y otros; interviniendo como Vocal Ponente el señor Castañeda Serrano y los devolvieron.-

SS.

PALOMINO GARCIA

CASTAÑEDA SERRANO

MIRANDA MOLINA

MAC RAE THAYS

ARANDA RODRÍGUEZ

SENTENCIA

**CASACIÓN Nro. 5163-2008
PIURA**

SENTENCIA

CASACIÓN Nro. 5163-2008 PIURA

LA PONENCIA DEL SEÑOR CASTAÑEDA SERRANO ES COMO SIGUE:--

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA: Con el acompañado, vista la causa número cinco mil ciento sesenta y tres guión dos mil ocho, oído el informe oral, en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

1. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas mil ciento cuarenta y dos, por el demandante **William Francisco Valdiviezo Villacorta** contra la sentencia de vista obrante a fojas mil ciento seis, su fecha diez de octubre de dos mil ocho, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Piura, que revocaron la sentencia apelada obrante a fojas ochocientos noventa y tres, su fecha dieciséis de abril de dos mil ocho, y reformándola, declararon infundada la demanda.

2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO:

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veintitrés de marzo del año en curso, obrante a fojas cincuenta y ocho del cuadernillo formado por esta Sala, ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de ***contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso***, sosteniendo el recurrente que la afectación del derecho al debido proceso habría consistido en los siguientes agravios: (i) La violación del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, concordado con los numerales 50, inciso 6, 122, inciso 4, del mismo Código, sosteniendo que la Sala en su quinto considerando refiere que *“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 (...)”*; sin embargo, en su octavo considerando establece que el Estado se adjudicó dicho terreno, quien a su vez lo transfirió a favor de la Municipalidad Provincial de Piura; por tanto, no es verdad que el supuesto tracto sucesivo a favor de los esposos Camminati Higuera no haya sido interrumpido pues el Estado se adjudicó e inscribió el terreno a su favor; y, (ii) La violación del artículo 197 del Código Procesal Civil, en cuanto se refiere a la falta de apreciación razonada en la valoración de las pruebas actuadas, pues, la Sala declara infundada la demanda cuando han referido que el inmueble ha sido independizado de las fichas registrales que datan del año mil novecientos diecisiete, hecho que no ha sido acreditado fehacientemente en autos, tal como lo tienen establecido los votos en discordia de los señores Vocales; por el contrario ha quedado acreditado que la Ficha número setecientos dieciséis, generada el dieciséis de enero de mil novecientos ochenta y cinco, a favor del Estado y luego de la Municipalidad es de fecha más antigua que el de los demandados, esto es, de fecha ocho de febrero de mil novecientos noventa y cinco, conforme aparece de la Ficha número cero cuarenta y dos mil ochocientos catorce.

3. CONSIDERANDOS:

PRIMERO: La doctrina ha conceptuado el debido proceso como un derecho humano o fundamental que asiste a toda persona por el sólo hecho de serlo, y que le faculta a exigir al Estado un juzgamiento imparcial y justo ante un Juez responsable,

SENTENCIA

CASACIÓN Nro. 5163-2008 PIURA

competente e independiente, toda vez que el Estado no solamente está en el deber de proveer la prestación jurisdiccional a las partes o terceros legitimados, sino a proveerla con determinadas garantías mínimas que le aseguren tal juzgamiento imparcial y justo, en tanto que el debido proceso sustantivo no sólo exige que la resolución sea razonable, sino esencialmente justa.

SEGUNDO: Examinados los fundamentos por los cuales se ha declarado procedente el presente recurso, se desprende que el recurrente denuncia como uno de sus agravios la vulneración del principio de motivación de las resoluciones judiciales, pues, *según afirma*, habría una infracción del principio lógico de no contradicción al existir contradicción entre los considerandos quinto y octavo de la resolución impugnada. Al respecto, es del caso señalar que en la motivación de las resoluciones judiciales pueden presentarse vicios, que pueden ser objeto de control casatorio, estos son: **I)** la falta de motivación; y, **II)** la defectuosa motivación. La defectuosa motivación se divide en tres agravios: **a)** motivación aparente; **b)** motivación insuficiente; y **c)** motivación defectuosa en sentido estricto; en ese sentido, la doctrina señala, según Olsen Ghirardi, que existen hasta tres tipos de vicios vinculados a la motivación, a saber, la motivación aparente, la cual se da cuando la decisión se basa en pruebas no actuadas o en hechos no ocurridos; la motivación insuficiente, que se presenta cuando vulnera el principio de la razón suficiente y la motivación propiamente defectuosa, la cual se da cuando el razonamiento del juez viola los principios lógicos y las reglas de la experiencia². Los vicios o errores en el razonamiento del juzgador son denominados en la doctrina como “*errores in cogitando*”.

TERCERO: De otro lado, el recurrente también denuncia la vulneración del principio de valoración de las pruebas, regulado en el numeral 197 del Código Procesal Civil, que prescribe “*Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión*”. Según dicho numeral, los medios probatorios forman una unidad y como tal deben ser examinados y valorados por el Juzgador en forma conjunta, confrontando uno a uno los diversos medios de prueba, puntualizando su concordancia o discordancia, para que a partir de dicha evaluación el juzgador se forme una cabal convicción respecto del asunto en litis. Nada obsta a los operadores jurisdiccionales realizar tal discernimiento, pues, si únicamente se valorasen los medios probatorios de una de las partes y se soslayasen las pruebas actuadas por la otra parte, no sólo se afectaría la norma procesal antes enunciada, sino que se atentaría flagrantemente el principio constitucional según el cual nadie puede ser privado del derecho de defensa en ningún estado del proceso, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 139, inciso 14 de la Constitución Política del Estado.

CUARTO: Para efectos de determinar si la Sala Superior habría infringido las normas antes glosadas, es necesario hacer las siguientes precisiones. Es objeto de controversia las pretensiones reclamadas por el demandante, William Francisco Valdiviezo Villacorta, quien solicita se declare la nulidad de los asientos de inscripción registral consistente en la Ficha número cero cuarenta y dos mil ochocientos catorce del Registro Público de la Propiedad Inmueble de Piura, donde se encuentra inscrito el derecho de propiedad de las demandadas Constructora El Chipe Sociedad Anónima y la Universidad César Vallejo; se declare mejor derecho

² El Razonamiento Judicial, Academia de la Magistratura, Capítulo Sexto, los errores in cogitando, primera edición; Lima-Perú, mil novecientos noventa y siete)

SENTENCIA

CASACIÓN Nro. 5163-2008 PIURA

de propiedad del actor sobre el terreno signado con el número cuatro de la Manzana S I1 - I2, de la Zona Industrial de Piura, pues su derecho de propiedad se encuentra inscrito en la Ficha cero cinco mil trescientos veintinueve de los Registros Públicos de Piura, antes que la inscripción de las demandadas; se declare la nulidad del acto jurídico que contiene la escritura pública de compraventa celebrado entre la Constructora El Chipe y la Universidad César Vallejo sobre el mismo bien; se ordene la reivindicación de dicho inmueble a favor del actor; se ordene la demolición de lo edificado en terreno ajeno por haberse realizado de mala fe; y, se le indemnice por daños y perjuicios causados en la suma de setenta mil nuevos soles por daño moral y económico que le vienen ocasionando. Entre las peticiones de su demanda, el demandante manifiesta que por escritura pública de compraventa de fecha cinco de julio de mil novecientos noventa y cuatro adquirió de sus anteriores propietarios Fabricaciones de Fibrocementos un lote de terreno ubicado en la manzana S, lote Cuatro de la I1 - I2, Zona Industrial de la ciudad de Piura; y a su vez, dichos vendedores adquirieron el dominio del lote antes mencionado por adjudicación de la Municipalidad Provincial de Piura, según escritura pública de fecha veintisiete de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve; sin embargo, Constructora El Chipe ha registrado el terreno a su nombre para lo cual con fecha dieciséis de febrero de dos mil uno, se ha abierto una nueva ficha registral signada con el número cero cuarenta y dos mil ochocientos catorce del Registro de Propiedad Inmueble de Piura, es decir, la Oficina Registral ha abierto dos fichas independientes sobre un mismo inmueble, sin considerar las normas que rigen las inscripciones verificando los antecedentes de inscripción y de calificar el acto jurídico que se somete a la inscripción, siendo la inobservancia de estas normas, *según refiere*, la nulidad del asiento de inscripción antes mencionado; agrega que su derecho de propiedad está protegido por los principios de legitimidad y buena fe registral, además, su derecho de propiedad prima ante la inscripción efectuada después de catorce años a favor de las empresas demandadas, por tanto, *concluye* que se trata de la existencia de dos inscripciones registrales sobre un mismo inmueble y que en virtud del artículo ciento setenta y uno del Reglamento General de los Registros Públicos, debe prevalecer la inscripción más antigua, deviniendo en nulos los asientos de inscripción.

QUINTO: Por su parte, las demandadas contradicen dichas pretensiones sosteniendo, básicamente, que los antecedentes registrales de la Ficha Registral número cero cuarenta y dos mil ochocientos catorce lo constituyen las Fichas Registrales número dieciséis mil doscientos ochenta y uno (año mil novecientos noventa y cinco) y cero treinta y tres mil doscientos seis (año mil novecientos diecisiete), de los Registros Públicos de Piura; por ende, el actor no puede alegar mejor derecho de propiedad amparado en la prioridad en el tiempo de su inscripción, pues la matriz que dio origen a la partida cuyo cierre se solicita es mucho más antigua que la partida número cinco mil trescientos veintinueve (del demandante); por tanto, en virtud de las fichas antes mencionadas, que la mas antigua data del año mil novecientos diecisiete, es que contrataron con la Universidad César Vallejo a fin de transferirle, mediante contrato de compraventa, el inmueble litigioso, el mismo que fuera elevado a escritura pública e inscrito en los Registros Públicos el veinte de octubre de dos mil.

SEXTO: El Juez, mediante sentencia obrante a fojas ochocientos noventa y tres, declara **Fundada** la demanda sobre nulidad de asiento registral, mejor derecho de propiedad, nulidad de acto jurídico, reivindicación y demolición de lo edificado; e **Infundada** la pretensión de daños y perjuicios. El Juez sustenta su decisión en que

SENTENCIA

CASACIÓN Nro. 5163-2008 PIURA

el derecho de propiedad del actor se encuentra acreditado mediante el contrato de compraventa celebrado entre el demandante y Fabricaciones de Fibracemento a su favor sobre el lote de terreno ubicado en la Zona Industrial III, manzana S, Lote cuatro, con un área de mil setecientos cuarenta metros cuadrados, acto jurídico inscrito en los Registros Públicos de Piura en la Ficha número cinco mil trescientos veintinueve, con fecha doce de agosto de mil novecientos noventa y cuatro; mientras que en la Ficha Registral número cero cuarenta y dos mil ochocientos catorce, presentada por la demandada, Constructora El Chipe, se advierte que ésta transfiere el lote de terreno ubicado en el lado noroeste de la ciudad de Piura con un área de cincuenta mil metros cuadrados, a la Universidad César Vallejo, con fecha veinte de octubre de dos mil; siendo que con fecha siete de febrero de dos mil uno, independiza e inscribe en la referida Ficha; por tanto, la universidad demandada no se encuentra protegida por el principio de la buena fe registral en la medida que ha comprado un bien cuya titularidad de vendedor no se encuentra inscrita en los Registros Públicos, sino que estaba inscrita a favor del demandante desde el doce de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, bajo protección del artículo dos mil doce del Código Civil; agrega que en la Ficha número dieciséis mil doscientos ochenta y uno, se verifica la independización de ochocientos cincuenta y nueve punto setenta y cuatro hectáreas de terreno a favor de Constructora El Chipe, la cual se registra el seis de marzo de mil novecientos noventa y cinco, fecha posterior a la inscripción realizada por el actor, esto es, el doce de agosto de mil novecientos noventa y cuatro.

SÉTIMO: La Sala Superior, mediante resolución obrante a fojas mil ciento seis, **revoca** la apelada en el extremo que declara fundada la demanda sobre nulidad de asiento de inscripción, mejor derecho de propiedad, nulidad de acto jurídico, reivindicación y demolición de lo edificado y, **reformándola** declara infundada dichas pretensiones. El Colegiado llega a tal decisión, bajo el fundamento de que el tracto sucesivo lo acredita la parte demandada, pues sus anteriores propietarios los esposos Ramón Camminati Romero y Marcela Higuera Cortez tienen inscrito su derecho de propiedad en los Registros Públicos en la Ficha número cero veintiocho mil ochocientos setenta y siete, con fecha veintiséis de octubre de mil novecientos setenta y siete, tal como obra a fojas novecientos cuarenta y nueve de autos, en virtud de la compraventa celebrada con sus anteriores propietarios Ramón Romero Navarro y Ariana Santolaya de Romero, mediante escrituras públicas de fecha veintisiete de setiembre de mil novecientos setenta y siete y tres de noviembre de mil novecientos setenta y siete, siendo que los esposos Camminati-Higuera transfieren dicho inmueble a la Constructora El Chipe por escrituras públicas de fecha diecinueve de agosto y once de setiembre de mil novecientos ochenta y seis, como obra en la Ficha Registral dieciséis mil doscientos ochenta y uno, inscritos en el año mil novecientos noventa y cinco, quienes venden a su vez a la Universidad César Vallejo por escritura pública de fecha veinte de octubre de dos mil, según ficha registral número cero cuarenta y dos mil ochocientos catorce.

OCTAVO: Al respecto, cabe precisar que la presente controversia incide en la existencia de dos derechos de propiedad contrapuestos sobre un mismo inmueble, los cuales inclusive están inscritos en dos partidas registrales diferentes; por tanto, para resolver esta discusión es necesario recurrir a los principios registrales conocidos como tracto sucesivo y de oponibilidad. El principio del 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, esto es, debe existir una cadena

SENTENCIA

CASACIÓN Nro. 5163-2008 PIURA

entre dichos derechos que se vinculan de tal manera que uno es causa del siguiente y así sucesivamente. El principio de oponibilidad registral supone la protección al titular del derecho que ha logrado su inscripción registral frente a los terceros interesados en la titularidad de un derecho sobre el bien que no hubieran inscrito oportunamente.

NOVENO: En tal virtud, se desprende que en el presente caso, la Sala Superior no habría valorado los medios probatorios en forma conjunta y razonada, de tal manera que llegue acreditar fehacientemente que la Ficha número cero treinta y tres mil doscientos seis, del año mil novecientos diecisiete, obrante a fojas sesenta y cuatro, haya generado a las Fichas número cero veintiocho mil ochocientos setenta y siete, cero dieciséis mil doscientos ochenta y uno y cero cuarenta y dos mil ochocientos catorce, sobre las cuales se apoya la defensa de las demandadas, toda vez que el numeral 197 del Código Procesal Civil exige que todos los medios probatorios forman una unidad y como tal deben ser examinados y valorados por el Juzgador en forma conjunta, confrontando uno a uno los diversos medios de prueba, a fin de puntualizar el tracto sucesivo del derecho de propiedad de ambas partes procesales para determinar quien tiene mejor derecho sobre el inmueble en litigio; situación que no ha ocurrido en el presente caso; por tanto, dicho Colegiado, en virtud de la facultad prevista en el artículo 194 del Código Procesal Civil, deberá solicitar las pruebas que considere necesarias para tal fin, entre ellas, el informe de los Registros Públicos sobre los antecedentes de las fichas registrales de ambas partes, y disponer la actuación de las demás pruebas que considere pertinentes para mejor resolver.

DECIMO: En suma, esta Sala Suprema concluye que la infracción al principio de valoración conjunta y razonada de las pruebas, incluido en el artículo 197 del Código Procesal Civil, por parte del Colegiado Superior ha incidido en la motivación de la resolución recurrida, toda vez que ésta contiene una motivación aparente, más que una motivación propiamente defectuosa (violación del principio lógico de no contradicción), al sustentar su decisión en pruebas o hechos no acreditados fehacientemente; por consiguiente, el presente recurso merece ser amparado, debiendo anularse la de vista.

4. DECISION:

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 396, inciso 2, acápite 2.1 del Código Procesal Civil:

- a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas mil ciento cuarenta y dos por William Francisco Valdiviezo Villacorta; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista obrante a fojas mil ciento seis, su fecha diez de octubre de dos mil ocho, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Piura;
 - b) **ORDENARON** a la Sala Civil que expida nueva resolución con arreglo a ley;
 - c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano"; en los seguidos con Constructora El Chipe Sociedad Anónima Cerrada y otros sobre nulidad de asiento registral y otros; y los devolvieron.-
- Lima, 21 de julio de 2009.

S.
CASTAÑEDA SERRANO

SENTENCIA

**CASACIÓN Nro. 5163-2008
PIURA**