



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE
CIVIL N° 00283-2011-0-1903-JR-CI-01**

**PRESENTADO POR
EDWIN ANTONIO DERTEANO ALZAMORA**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

LIMA – PERÚ

2022



CC BY

Reconocimiento

El autor permite a otros distribuir y transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra, incluso con fines comerciales, siempre que sea reconocida la autoría de la creación original

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE
DERECHO

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado

Informe Jurídico sobre Expediente N° 00283-2011-0-1903-JR-CI-01

Materia : MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

Entidad : PODER JUDICIAL

Bachiller : DERTEANO ALZAMORA EDWIN ANTONIO

Código : 2010131796

LIMA – PERÚ

2022

En el presente Informe Jurídico se analiza un proceso civil de mejor derecho de propiedad, que se indició el 25 de febrero del 2011 con la demanda presentada por C.H.R. en representación de M.H.P.P contra J.J.D.A. J.D.A., J.R.D.A., B.I.A.G., J.M.C.H. A.E.M.T. El demandante cuyo derecho se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 00002451 del Registro de Propiedad Inmueble de Loreto, solicita como pretensión principal que se declare su mejor derecho de propiedad sobre los inmuebles ubicados en lote 14, 15, y 16 de la manzana J del Asentamiento Humano Daniel Alcides Carrión registrados en las partidas registrales P12017648, P12017649 y P12017650 del Registro de Propiedad Inmueble de Loreto, y consecuentemente su cancelación, y como pretensión accesoria que los demandados procedan a cancelar al demandante el valor actualizado de los mismos en caso no puedan restituir los mencionados bienes. Los demandados en sus contestación de demanda y en distintos escritos de apersonamientos argumentan que i) Ellos procedieron de acuerdo a la buena fe procesal, ii) El terreno fue comprado al estado, iii) La cancelación de asientos registrales es a través de un proceso contencioso administrativo y no civil. El primer juzgado civil de Maynas mediante Resolución N° 30 de fecha 10 de diciembre del 2012, declara FUNDADA la demanda argumentando que estaba acreditado el derecho de propiedad del demandante y que las partidas registrales de los demandados estaban superpuestas, generando así duplicidad de partida. Los demandados con fecha 13 de enero del 2013 interponen Recurso de Apelación contra la sentencia de primera instancia, argumentando buena fe registral y que el estado era el responsable de la cancelación de la partida registral antigua, fundamentos tomados en cuenta por la Sala Civil Mixta de Maynas para que mediante Resolución N° 40 de fecha 24 de setiembre del 2013 REVOQUE la sentencia de primera instancia y reformándola declara INFUNDADA la demanda. El demandante con fecha 16 de diciembre del 2013 interpone Recurso de Casación por infracción normativa de los artículos 2022, 923, 2014, 2015, 2016 y 2017 del Código Civil, la misma que fue declarada procedente el 25 de julio del 2014 y posteriormente la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema declara FUNDADA el Recurso de Casación y actuando en sede de instancia CONFIRMARON la sentencia apelada.

ÍNDICE

I. RELACIÓN DE HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO.....	Pág. 04
1.1 Síntesis de la Demanda.....	Pág. 04
1.2 Contestación de la Demanda – J.C y A.E.....	Pág. 06
1.3 Contestación de la Demanda – Hermanos D.A.....	Pág. 07
1.4 Apersonamiento COFOPRI.....	Pág. 09
1.5 Declaratoria de Rebeldía.....	Pág. 11
1.6 Síntesis de la Resolución de la Audiencia de Conciliación.....	Pág. 11
1.7 Sentencia de Primera Instancia.....	Pág. 12
1.8 Recurso de Apelación.....	Pág. 13
1.9 Sentencia de Segunda Instancia.....	Pág. 14
1.10 Recurso de Casación.....	Pág. 16
1.11 Resolución de la Corte Suprema.....	Pág. 16
II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.....	Pág. 17
2.1 Cuestiones Materiales.....	Pág. 17
2.2.1 Determinar cual de todos los propietarios tiene derecho preferente y oponible a los demás.....	Pág. 17
2.2.2 Análisis.....	Pág. 20
III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.....	Pág. 24
3.1 Posición fundamentada sobre los problemas jurídicos identificados....	Pág. 24
3.2 Posición fundamentada sobre las resoluciones emitidas.....	Pág. 25
3.2.1 Sentencia emitida por el primer Juzgado Civil de Maynas.....	Pág. 25
3.2.2 Sentencia emitida por la Sala Civil Mixta de la Corte Superior de Justicia de Loreto.....	Pág. 26
3.2.3 Sentencia emitida por Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia.....	Pág. 28
IV. CONCLUSIONES.....	Pág. 29
V. BIBLIOGRAFÍA.....	Pág. 30
VI. ANEXOS.....	Pág. 30

I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO

SÍNTESIS DE LA DEMANDA

Con fecha 25 de febrero de 2011 y escrito de subsanación presentado el 30 de marzo de 2011, M.H.P.P. representado por C.H.R. (en adelante, el “DEMANDANTE”), interpuso demanda ante el primer Juzgado Civil de Maynas mediante acumulación objetiva, subordinada y alternativa, contra J.R.D.A., J.D.A. y J.J.D.A. (en adelante, los “DEMANDADOS DEL LOTE 14”), B.I.A.G. (en adelante, la “DEMANDADA DEL LOTE 15”), J.M.C.H. y A.E.M.T. (en adelante, los “DEMANDADOS DEL LOTE 16”), solicitando declarar mejor derecho de propiedad para el accionante sobre la propiedad de los inmuebles ubicados en los lotes 14, 15 y 16 de la manzana J del Asentamiento Humano Daniel Alcides Carrión (en adelante, “los bienes inmuebles materia de litis”), propiedad de los demandados. Asimismo, de manera subordinada, la cancelación de los asientos de inscripción de los inmuebles y de manera alternativa, en caso no puedan restituir los bienes inmuebles, procedan a cancelar el valor actualizado de los mismos.

Fundamentos de hecho

El demandante fundamenta su demanda en atención a lo siguiente:

- Que, es propietario del inmueble registrado en la Partida Registral N° 00002451 del Registro de Propiedad Inmueble de Loreto, adquirido con fecha 16 de octubre de 1997 mediante sucesión intestada de su madre, la misma que fue inscrita con fecha 05 de noviembre de 1997.
- Que, su fallecida madre adquirió la totalidad del inmueble mediante sucesión intestada de su cónyuge, inscrita el 05 de junio de 1972, el mismo que previamente mediante contrato de compraventa entre los padres del

demandante y la firma S.C, se adquirió el inmueble con fecha 18 de febrero de 1969.

- Que, la partida registral mencionada en donde consta la propiedad del accionante, nunca ha sido cancelada, por lo que a la fecha se encuentra activa.
- Que, paralelamente a la propiedad del actor, se expidieron tres títulos nuevos sobre los bienes inmuebles en litis, cada uno de la siguiente manera: Lote 14 con título expedido por la Dirección Regional de Vivienda y Construcción – ORDELORETO, inscrito el 26 de mayo de 1980, lote 15 con título expedido por la Municipalidad de Maynas con fecha 05 de setiembre de 1987 e inscrito el 30 de abril de 1992 y el lote 16 de título expedido por la Dirección Regional de Vivienda y Construcción ORDELORETO e inscrito el 26 de febrero de 1982.
- Que, los demandados, obtuvieron el dominio de los lotes antes citados, logrando inscribir otras partidas registrales, creando duplicidad de partidas registrales de un mismo inmueble.

Fundamentos de derecho

La demanda interpuesta se ampara en los siguientes dispositivos legales:

- Artículos 923, 927, 2015, 2017 del Código Civil.

Medios probatorios

El demandante pretende acreditar los hechos expuestos en su demanda con el siguiente medio probatorio:

- Copia Literal de la Partida N° 00002451 a favor del demandante, como único heredero de su fallecida madre.
- Informe Técnico N° 00093-2010 SUNARP-ZR NIVOC-IQ de fecha 04 de febrero de 2010 suscrito por un especialista en catastro.
- Copia Literal de la Partida Registral del Lote 14.
- Copia Literal de la Partida Registral del Lote 15.
- Copia Literal de la Partida Registral del Lote 16.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

LOS CODEMANDADOS J.M.C.H. Y A.E.M.T. (COPROPIETARIOS DEL LOTE 16)

Mediante escrito de fecha 24 de mayo de 2011 y escrito de subsanación de fecha 08 de julio 2011, el codemandado se apersona al proceso y contesta la demanda contradiciéndola en base a los siguientes argumentos:

Fundamentos de hecho

- Que, el actor no acredita legitimidad para obrar, ni conexión lógica entre los hechos y el petitorio, pues solicita el reconocimiento de derechos sucesorios que tienen otra naturaleza y tramitación.
- Que, la demanda presenta una indebida acumulación de pretensiones, toda vez que resulta absurda la pretensión para discutir el mejor derecho del lote 16, cuyo derecho fue adquirido por el emplazante mediante título expedido por la Dirección Regional de Vivienda y Construcción ORDE-LORETO e inscrito el 10 de febrero de 1982.
- Que, el codemandado a intervenido presumido de la buena fe pública registral.

Fundamentos de derecho

Los argumentos expuestos por el codemandado se amparan en el artículo 214 del Código Civil.

Medios probatorios

El demandado pretende acreditar los hechos expuestos en su escrito de contestación de demanda con los medios probatorios siguientes:

- Copia del título de propiedad del lote 16, donde ha levantado una edificación.
- Los ofrecidos por el demandante.

- El informe que deberá remitir COFOPRI respecto al procedimiento administrativo seguido.

ADMISIÓN DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Mediante Resolución N° 06, de fecha 13 de julio de 2011, el Juzgado tuvo por contestada la demanda por el codemandado y ofrecidos los medios probatorios.

Por su parte, mediante escrito de fecha 21 de setiembre de 2011, la codemandada **A.E.M.T.** se apersonó al proceso, el cual mediante resolución N° 12 de fecha 26 de setiembre de 2011, se tiene como apersonada a la codemandada.

LOS CODEMANDADOS J.R.D.A., J.D.A. Y J.J.D.A. (COPROPIETARIOS DEL LOTE 14)

Mediante escrito de fecha 23 de mayo de 2011 y escrito de subsanación de fecha 08 de julio 2011, los codemandados se apersonan al proceso y contestan la demanda contradiciéndola en base a los siguientes argumentos:

Fundamentos de hecho:

- Que, los codemandados adquirieron la propiedad como anticipo de herencia de sus padres y ellos a su vez, compraron el terreno al Estado mediante la oficina de ORDELORETO con fecha 26 de mayo de 1980, lo cual se corroboró en el punto segundo de la demanda.
- Que, los codemandados actuaron de buena fe, toda vez que la compra se le hizo al Estado, quien ordenó la nueva lotización, distribución y saneamiento de los terrenos del Estado por medio de COFOPRI.
- Que, su predio está registrado en COFOPRI e inscrito en el Registro Público de Loreto, y alegando que el supuesto terreno del demandante no figura en estas instituciones.
- Que, la responsabilidad de no dar de baja a los títulos antiguos es del Estado, debiendo recaer sobre él la responsabilidad de pagar el valor comercial

actual de los terrenos, de atenderse a la pretensión alternativa del demandante.

- Que, solicita se le emplace como codemandado a Registros Públicos de Loreto y al Estado a través de COFOPRI.

Fundamentos de derecho:

Los argumentos expuestos por el codemandado se amparan en los siguientes:

- Constitución Política del Estado: artículos 70 y 139.
- Código Civil; artículos 923, 924, 2012, 2013, 2016.
- Código Procesal Civil; artículo 425.

Medios probatorios:

El demandado pretende acreditar los hechos expuestos en su escrito de contestación de demanda con los medios probatorios siguientes:

- Resolución Directoral de fecha 28 de marzo de 1980 de autorización de ORDELORETO a legalizar e individualizar los lotes del pueblo joven Daniel Alcides Carrión.
- Plano de ubicación del lote 14 emitido por COFOPRI, donde se verifica que no existe sobreposición.
- Recibo de cancelación total del terreno emitido por EMADIPERU.
- Copia del título de propiedad extendido por ORDELOTE a favor de los codemandados.
- Copia legalizada del título de propiedad
- Estado de cuenta de los tributos pagados a la Municipalidad Provincial de Maynas.

ADMISIÓN DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Mediante Resolución N° 08, de fecha 15 de julio del 2011, el Juzgado tuvo por contestada la demanda por los codemandados y ofrecidos los medios

probatorios. Asimismo, dispone emplazar a los denunciados civiles Registros Públicos de Loreto y COFOPRI.

PROCURADURÍA PÚBLICA DEL ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL – COFOPRI

Mediante escrito de fecha 01 de diciembre de 2011, esta parte se apersona al proceso y contesta la demanda en base a los siguientes argumentos:

Fundamentos de hecho

- Que, su representada no cuenta con título nominal sobre el inmueble materia de litis y tampoco le alcanzaría los efectos de la sentencia, por lo que deben ser excluidos de la relación jurídico procesal.
- Que, para anular partidas del Registro de Predios, es necesario invocar Nulidad de Acto Registral vía proceso contencioso administrativo mediante un plazo determinado y excepcionalmente se acude a la vía civil invocando el Mejor Derecho de Propiedad, el cuál presenta como condición necesaria que el titular cuente con la posesión inmediata, lo cual no ocurre en el presente caso, por lo que la demanda debe ser declarada improcedente.

Fundamentos de derecho

El codemandado se ampara en el siguiente dispositivo legal:

- Código Procesal Civil; artículos 196, 200.

Medios probatorios

El demandado pretende acreditar los hechos expuestos en su escrito de contestación de demanda con los medios probatorios siguientes:

- En mérito de los medios probatorios ofrecidos en la demanda

ADMISIÓN DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Mediante Resolución N° 20, de fecha 06 de enero de 2012, el Juzgado tuvo por contestada la demanda por el procurador público de COFOPRI y ofrecidos los medios probatorios.

LA CODEMANDADA B.I.A.G. (PROPIETARIA DEL LOTE 15)

Mediante escrito de fecha 01 de marzo de 2012 subsanado mediante escrito de fecha 07 de mayo de 2011, la codemandada se apersona al proceso y contesta la demanda, contradiciéndola en base a los siguientes argumentos:

Fundamentos de hecho

- Que, la doctrina judicial fija como presupuesto taxativo para petitionar el mejor derecho de propiedad, que el bien materia de litis esté en poder del actor, por cuanto se busca le reconozcan la condición de propietario y no la devolución del bien, requisito con el cual no cumple el demandante, toda vez que la demandada viene conduciendo el bien desde el año 1997.
- Que, es mediante la vía del proceso contencioso administrativo que se debe proceder a invocar la nulidad registral y no a través de la vía civil como pretende el demandante.

Fundamentos de derecho

- El demandado no fundamentó jurídicamente su contestación, sino únicamente narró los hechos expuestos previamente.

Medios probatorios

El demandado pretende acreditar los hechos expuestos en su escrito de contestación de demanda con los medios probatorios siguientes:

- Copia literal de dominio del predio materia de litis
- Copia legalizada de del título definitivo de propiedad

ADMISIÓN DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Mediante Resolución N° 23, de fecha 22 de marzo de 2012, el Juzgado tuvo por contestada la demanda por la codemandada y ofrecidos los medios probatorios.

DECLARACIÓN DE REBELDÍA

Mediante resolución N° 25, de fecha 26 de setiembre del 2012, se declara rebelde a los codemandados Registros Públicos de Loreto y A.E.M.T. al no haber contestado la demanda en el término conferido por ley.

SÍNTESIS DE RESOLUCIÓN DE LA AUDIENCIA DE CONCILIACION Y/O FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS Y SANEAMIENTO PROBATORIO

Mediante resolución N° 24 de fecha 29 de agosto de 2012, el primer Juzgado Especializado en lo Civil de Maynas de la Corte Superior de Justicia de Loreto, resolvió declarar saneado el proceso y la existencia de una relación jurídica válida, fijando fecha y hora para la audiencia de conciliación.

Con fecha 02 de octubre de 2012, se llevó a cabo la audiencia de conciliación donde se procedió a fijar como puntos controvertidos los siguientes:

- i) Determinar si corresponde la demanda acumulativa objetiva originaria de carácter subordinada y alternativa de mejor derecho de propiedad y cancelación de la partida registral a favor del demandante sobre los inmuebles materia de litis.
- ii) Determinar si procede la cancelación de los asientos de inscripción de los inmuebles materia de litis.
- iii) Determinar si procede la pretensión alternativa, en caso que los demandados no puedan restituirle los bienes inmuebles, procedan a cancelar el valor actualizado de los mismos.

SENTENCIA EMITIDA POR EL PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE MAYNAS DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LORETO

Mediante Resolución N° 30, de fecha 10 de diciembre de 2012, el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Maynas de la Corte Superior de Justicia de Loreto resolvió declarar FUNDADA la demanda de mejor derecho de propiedad a favor del demandante y en consecuencia ordenó que los demandados procedan a REIVINDICAR a favor del demandante los inmuebles materia de litis como también se cancele las partidas duplicadas.

Los argumentos que motivaron la resolución fueron las siguientes:

- Que, de la revisión de los medios probatorios se tiene que el demandante acredita la propiedad del inmueble inscrito en los Registros Públicos de Loreto desde la fecha de 16 de octubre de 1997.
- Que, se llegó a acreditar la propiedad e inscripción de los inmuebles materia de litis a favor de los demandados.
- Que, de la revisión de los medios probatorios presentados por las partes, se logró acreditar la propiedad del Lote 14 y Lote 15 a favor de los demandados desde la fecha 27 de noviembre de 1997 y 12 de enero del 2000, respectivamente; sin embargo, estos se encuentra dentro del Informe Técnico emitido por SUNARP, presentado por el demandado, el mismo que concluye que los lotes mencionados se encuentran totalmente superpuestos a la partida propiedad del accionante desde el 11 de noviembre de 1997.
- Que, de la revisión de los medios probatorios presentados por las partes, se logró acreditar la propiedad del Lote 16 a favor de los demandados desde el 25 de febrero del 2000; sin embargo, estos se encuentran dentro del Informe Técnico emitido por SUNARP, presentado por el demandado, el mismo que concluye que el lote mencionado se encuentra parcialmente superpuesto a la partida propiedad del accionante desde el 11 de noviembre de 1997.

Posteriormente, los demandados, al no encontrarse conforme con lo resuelto en la Sentencia contenida en la Resolución N° 30 de fecha 10 de diciembre del 2012

por el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Maynas de la Corte Superior de Justicia de Loreto, interpusieron Recurso de Apelación con la finalidad de que el Superior Jerárquico la revoque y la declare infundada en todos sus extremos.

RECURSO DE APELACIÓN

Con fecha 20 de noviembre de 2013, el demandado interpuso Recurso de Apelación contra la Resolución N° 13, de fecha 16 de octubre de 2013. Los argumentos de dicho recurso fueron los siguientes:

Del demandado J.M.C.H. propietario del lote 16:

- Que, el juez no ha tenido en consideración que la fundamentación jurídica no debe entenderse como la simple referencia al artículo o artículos de una norma o su transcripción textual, sino a la descripción jurídica del derecho que se pretende se reconozca por parte del juzgado en su decisión final.
- Que, en el presente proceso se ha acumulado pretensiones contrarias entre sí, pues en la sentencia apelada se ha dispuesto que en caso los demandados vencidos no puedan restituirle los bienes inmuebles, procedan a cancelarle el valor actualizado, sin tener en consideración que para que esta circunstancia, el actor deberá acreditar ser propietario, no solo del predio, sino también de lo edificado.

Naturaleza del Agravio

- Se aduce que la resolución impugnada afecta el principio del acceso a la tutela jurisdiccional efectiva y causa un perjuicio irreparable.

De la demandada J.D.A. propietaria del Lote 14:

- Que, no se ha tenido en cuenta lo prescrito en el artículo 2014 del Código Civil sobre el tercero de buena fe, pues se adquirió la propiedad como anticipo de herencia de sus padres y ellos a su vez compraron el terreno de buena fe del Estado.

- Que, el supuesto terreno del demandante no figura en los Registros Públicos ni en COFOPRI, pues la supuesta superposición de partida es emitida por funcionario que no sustenta con documento alguno el informe.
- Que, que no se ha acreditado indubitablemente que del demandante sea la primera inscripción del predio, además todos los predios no tienen los metros que indica el citado informe.
- Que, el A-quo, no ha emitido pronunciamiento respecto a COFOPRI y REGISTROS PUBLICOS DE LORETO, toda vez que no menciona si tiene o no alguna responsabilidad, lo cual trae consigo una omisión insubsanable por lo que decae en nulidad por no emitir pronunciamiento sobre todos los aspectos.
- Que, el A-quo no ha tenido en cuenta que el propio demandante reconoce que su derecho de propiedad fue violado por el propio Estado, razón por la cual se demandó civilmente a COFOPRI con la finalidad de que indemnice o pague al demandante por los supuestos terrenos expropiados por el Estado.
- Que, el A-quo aplica el artículo 2022 del código civil sin realizar un adecuado examen, pues concluye que el demandante presenta un título más antiguo, cuando los padres del demandado cuentan con un título más antiguo.

Naturaleza del Agravio

- Sustenta su pedido de apelación debido a que la resolución impugnada afecta el principio de buena fe pública registral, principio de publicidad y principio de legitimación

SENTENCIA EMITIDA POR LA SALA CIVIL MIXTA DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LORETO

Mediante sentencia de vista de fecha 24 de setiembre de 2020, la Sala Civil Mixta de la Corte Superior de Justicia de Loreto, resolvió REVOCAR la sentencia contenida en la resolución N° 30 de fecha 10 de diciembre de 2012 que declaró fundada la demanda sobre mejor derecho de propiedad a favor del demandante,

y reformándola declaró INFUNDADA la demanda en todos sus extremos, debido a los argumentos siguientes:

- Que, la pretensión real de mejor derecho de propiedad viene a ser, puramente declarativa, a diferencia de la pretensión real de reivindicación que es constitutiva y uno de los presupuestos para que proceda el derecho a la propiedad, así como el de reivindicación, se presupone la individualización del bien.
- R.D.R. N° 044-8-80-ORDL-DRUC-6700, de fecha treinta y uno de marzo de mil novecientos ochenta, indica que por Resolución Suprema N° 075-73-VI-DB, del 15 de febrero 1973, se aprobó para su Inscripción a favor del Estado en el registro de la propiedad Inmueble de Loreto, el Plano Perimétrico del Pueblo Joven DANIEL ALCIDES CARRION.
- Que, la principal finalidad de la inscripción es amparar a los terceros que contraten de buena fe, a título oneroso y sobre la base de lo que aparezca en el registro.
- Que, el demandante admite que el Estado afectó su terreno y lo vendió a terceras personas sin cerrar la partida registral más antigua (su partida). Asimismo, mediante Resolución Suprema N° 075-73-VI-DB del 15 de febrero de 1973 el terreno del demandante se revirtió al Estado y se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble de Loreto, incluido en el Plano Perimétrico del Pueblo Joven DANIEL ALCIDES CARRION, por lo que se colige que el bien materia de litis inscrito primigeniamente en la Partida N° 00002451, le pertenece al Estado desde la mencionada fecha.
- Que, la sentencia ha inobservado lo del artículo 2022, toda vez que el tracto sucesivo se inicia con la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado quien independizó el bien sub litis y se los vendió a los demandados, quienes a su vez lo inscribieron en las partidas N° P12017648, P12017649 y P12017650.
- Que, se concluye que cuando se inscribió el bien materia de litis a favor del Estado, conllevó implícitamente la cancelación de la partida del demandante,

por lo que los demandados mantienen su adquisición una vez inscritos su derecho, pues en materia registral, quien entra primero al registro es primero en el derecho.

- Que, el A-quo pasó por alto que el actor no acreditó la propiedad de la totalidad del inmueble sub litis, en relación a la edificación efectuada sobre el mismo, para los efectos de invocar los alcances de la citada norma y solicitar la restitución de la totalidad del bien (reivindicación).

RECURSO DE CASACIÓN

Posteriormente, el demandante al no encontrarse de acuerdo con lo resuelto por la Sala Civil Mixta de la Corte Superior de Justicia de Loreto, interpuso recurso extraordinario de casación a fin de que a fin de que Corte Suprema revoque la resolución de vista, en base a lo siguiente:

- Que, el Ad Quem ha recaído en infracción normativa del artículo 2022 del código civil al haber reconocido el mejor derecho de propiedad a quien no cumple con tener la inscripción más antigua.
- Que, la Sala interpretó erróneamente los artículos 2015 y 2016 del Código Civil, toda vez que se demostró que los padres del demandante cuentan con título más antiguo.
- Que, se evidencia infracción normativa del artículo 2017 y del artículo 2014 del Código Civil, al haber beneficiado mediante la buena fe pública solo a una de las partes, violando el debido proceso.

RESOLUCIÓN EMITIDA POR LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

Mediante Casación N° 1574-2014 Loreto, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República resolvió declarar FUNDADO el recurso de casación interpuesto por el demandante, Casaron la sentencia de vista y actuando en sede de instancia CONFIRMARON la sentencia apelada que

declara fundada la demanda con los demás que contiene, en base a los siguientes argumentos:

- Que, ha quedado acreditada la cadena de transmisiones respecto del predio en cuestión hasta la inscripción del derecho del demandante, siendo que la inscripción más antigua data del año mil 1969; debiendo precisarse que dicha inscripción no fue impugnada, por lo tanto, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2012 del Código Civil, la inscripción de dicho título genera la presunción de que toda persona tiene conocimiento de aquel, en virtud de la publicidad que emana del registro, por consiguiente, se presume que los demandados conocían de la inscripción a favor del actor y de sus antecesores registrales, en aplicación del citado principio, por lo que no es correcto el argumento de la Sala Superior de aplicar la buena fe pública registral previsto en el artículo 2014 del mismo Código a favor de los demandados.
- Que, se advierte la debida observancia del principio de rango regulado en el artículo 2016 del Código Civil, ya que el derecho primigenio, del cual deriva el del actor, se inscribió en el año 1969, por lo que, quien ingresa en primer orden al Registro obtiene la protección con preferencia a los que puedan ingresar después, más aún si, en virtud del principio de impenetrabilidad previsto en el artículo 2017 del mismo Código, la inscripción o presentación del primer título determinará el "cierre registral" respecto a los presentados posteriormente por los demandados.

II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.

- CUESTIONES MATERIALES

- 1. Determinar cuál de todos los propietarios tiene derecho preferente y oponible al de los demás**

IDENTIFICACIÓN

En el presente caso, el demandante señala que es dueño del inmueble registrado en la Partida Registral N° 00002451 del Registro de Propiedad Inmueble de Loreto, inscrita con fecha 05 de noviembre de 1997, adquirido con fecha 16 de octubre de 1997 mediante sucesión intestada de su madre, quien a su vez adquirió la totalidad del inmueble mediante sucesión intestada de su cónyuge, inscrita el 05 de junio 1972, el mismo que previamente mediante contrato de compraventa entre los padres del demandante y la firma S.C., adquirió el inmueble con fecha 18 de febrero de 1969.

Asimismo, indica que cuando sus padres se encontraban con vida, sin su consentimiento el Estado afectó su propiedad disponiendo a titular dichos terrenos a terceras personas sin cerrar la partida más antigua que es la de sus padres, expidiendo títulos de propiedad sobre los vigentes.

Precisa que la partida registral que es en la que consta la propiedad del accionante, nunca ha sido cancelada, por lo que a la fecha se encuentra activa.

Explica que debido a que el Estado dispuso de su propiedad, dentro de ella de manera paralela, se expidieron tres títulos nuevos, que son los bienes inmuebles en litis, de donde se tiene que el Lote 14 fue inscrito el 26 de mayo de 1980; el lote 15 fue inscrito el 30 de abril de 1992 y el lote 16 fue inscrito el 26 de febrero de 1982; lo cual creó duplicidad en el Registro.

En la contestación de la demanda, los codemandados indicaron que los inmuebles de su propiedad fueron inicialmente adquiridos de manera onerosa al Estado, a través de sus órganos desconcentrados, como es el caso de los lotes 14 y 16 que cuentan con título de propiedad emitidos por la Dirección Regional de Vivienda y Construcción – ORDELORETO y el lote 15 cuenta con título expedido por la Municipalidad de Maynas, siendo que

algunos de los demandados obtuvieron la propiedad en calidad de herederos de los adquirentes iniciales, punto que no está en discusión ni observación en el presente proceso.

Por su parte, el juzgado en primera instancia declaró fundada la demanda al considerar que la inscripción de sucesión intestada del demandante es anterior a la fecha de registro de los actuales propietarios demandados.

Sin embargo, la Sala resuelve revocar la apelada y reformándola la declara infundada en todos sus extremos, ello al optar por el criterio de que el órgano jurisdiccional no necesariamente preferirá al derecho inscrito en la partida más antigua, sino que podría aplicar criterios de preferencia como la validez del título, la antigüedad del título, la buena fe y la cadena de transmisiones de dominio más antigua. Por su parte, el colegiado determina que de la revisión de los medios probatorios, se infiere que el bien materia de litis pasó al dominio del Estado, tal como lo señala la Resolución Suprema N° 075-73-VI-DB, del 15 de Febrero 1973, se aprobó para su Inscripción a favor del Estado en el registro de la propiedad inmueble de Loreto, el Plano Perimétrico del Pueblo Joven DANIEL ALCIDES CARRION, el cual fue trazado en manzanas de la A-N, siendo que la inscripción de dominio no canceló la partida registral del anterior propietario (padres del demandante).

En ese sentido, la Sala determina que en atención al principio de tracto sucesivo se inicia con inscripción de la primera de dominio a favor del Estado, --que conlleva implícitamente la cancelación de la partida del demandante-- quien independizó el bien sub litis y se los vendió a los demandados, quienes a su vez lo inscribieron en las partidas N° P12017648, P12017649 y P12017650.

Contrario a ello, la Corte Suprema Casaron la sentencia de vista que revoca la sentencia apelada y actuando en sede de instancia confirmaron la

sentencia de primera instancia, al considerar que la inscripción de la propiedad del accionante fue inscrito debidamente en el año 1997, satisfaciendo el principio de tracto sucesivo contemplado en el artículo 2015 del Código Civil, pues está acreditada la cadena de transmisiones respecto del predio en cuestión hasta la inscripción del derecho del demandante, siendo que la inscripción más antigua data del año 1969 –de los padres del demandante- inscripción que no fue impugnada, lo que de conformidad con el artículo 2012 del Código Civil, genera la presunción de que toda persona tiene conocimiento de aquel, en virtud de la publicidad que emana del registro, por consiguiente, se presume que los demandados conocían de la inscripción a favor del actor y de sus antecesores.

Como puede apreciarse, en el presente caso existe una discrepancia a fin de determinar cuál de los todos los propietarios detenta un derecho preferente y oponible al de los demás. Al respecto, resulta necesario dilucidar la veracidad de los hechos expuestos por las partes procesales y los medios probatorios que pueden ser valorados a fin de aclarar la presente controversia.

ANÁLISIS

El presente caso versa sobre el mejor de derecho de propiedad, el mismo que la doctrina reconoce como la acción declarativa de dominio o acción declarativa de propiedad, la cual busca se le reconozca al demandante como titular de derecho materia de litis en el proceso.

Así, el jurista Díez-Picazo y Gullón indica que la acción declarativa “tiene como fin la condena del demandado a que reconozca el dominio del actor, simplemente, que discute o se atribuye ese derecho. Sin aspiraciones de reintegración de la posesión que detenta en ese proceso” (Beraún, 2016, pg. 120).

En esa línea, la doctrina peruana reconoce que “lo que está en discusión es el mejor derecho de propiedad que, doctrina especializada, ha referido que

con mayor precisión conceptual debe denominarse “acción declarativa de dominio”, señalando que su finalidad constituye “un remedio de tutela de la propiedad, que se actúa mediante una sentencia de mero reconocimiento sin condena, que comprueba el dominio del actor y, con lo cual, se elimina una incertidumbre jurídica” (Gonzales, Gunther. 2013, p. 1417).

Es decir, la acción de que la acción declarativa de dominio es una forma de acción mero declarativa, cuya finalidad es la de hacer cesar una situación de inseguridad jurídica.

Por otro lado, función importantísima cumple la aplicación de los principios registrales. Así tenemos que el artículo 2012 del código civil refiere al principio de publicidad, el cual indica que se presumen sin prueba en contrario que la inscripción genera la presunción de que toda persona tiene conocimiento de aquel, en virtud de la publicidad que emana del registro. Ello a fin garantizar la seguridad jurídica permitiendo que terceros estén en condiciones de tomar conocimiento de su contenido cuando celebren un acto jurídico.

Asimismo, el artículo 2014 señala el principio de buena fe pública registral, del cual tenemos que *“el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”*.

El fundamento del principio de buena fe pública registral radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes

y que se haya producido confiados en lo que contenía el registro. (Cas. N° 1167-98-Lambayeque, publicado en El Peruano 12-02-1999).

Aunado a ello, el principio de tracto sucesivo del artículo 2015 nos indicia que solo la primera inscripción se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana. Este principio busca acreditar la cadena de transmisiones respecto a un predio.

Por su parte el artículo 2016 establece el principio de prioridad en el tiempo de la inscripción, que determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. Es decir, *prior tempore, prior jure* el primero en el tiempo es el mejor en derecho; el cual se debe aplicar a los derechos de la misma naturaleza.

Uno de los principios que más controversia causó en su aplicación, fue el principio de impenetrabilidad, el cual señala que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior; es decir, es principio de prioridad excluyente, lo cual determina el cierre registral para el o los títulos incompatibles presentados en posterioridad.

Todos estos principios del derecho registral buscan brindar seguridad jurídica, sin embargo, como lo señala el profesor Gonzales Gunther, en su artículo Constitución y Principios Registrales, “no basta con la seguridad jurídica a rajatabla, esto es, proclamar la verdad dogmática del registro y olvidarse de sus límites intrínsecos (defectos, inexactitudes, imposibilidad de contradecir la realidad notoria, la posesión, etc.) y de sus límites extrínsecos (fraude, mala fe, etc.)”.

Ahora bien, el Código Civil define la propiedad, en el Art. 923 del Código Civil, como "El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe; ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley". Sin embargo, cabe mencionar que *“la reivindicación no es*

propriadamente un atributo sino el ejercicio de la persecutoriedad, que es una facultad de la cual goza el titular de todo derecho real. El poseedor, el usufructuario, el acreedor hipotecario, todos pueden perseguir el bien sobre el cuál recae su derecho. No nos parece entonces que la reivindicación deba ser colocada en el mismo nivel que los otros atributos, los cuáles, en conjunto, configuran un derecho pleno y absoluto. Ningún otro derecho real confiere a su titular todos estos derechos” (AVENDAÑO. 2003. pp. 187-188)

La doctrina también es unánime en indicar cuatro características del derecho de propiedad: es un derecho real, un derecho absoluto, un derecho exclusivo y un derecho perpetuo.

Por su parte, el artículo 2022 indica que la oposición de los derechos reales se interpone cuando el derecho de quien opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone. Como se evidencia, este derecho recoge el principio de prioridad en el tiempo, que como se indica “primero en el tiempo, primero en el derecho”.

Finalmente, resulta necesario tener en consideración para el presente casos que, de la revisión de los medios de prueba presentados por las partes, se advierte la R.D.R. N° 044-8-80-ORDL-DRUC-6700, de 31 de marzo de 1980. En la parte considerativa de esta resolución literalmente se expresa que "por Resolución Suprema N° 075-73-VI-DB, del 15 de febrero 1973, se aprobó para su Inscripción a favor del Estado en el Registro Propiedad Inmueble de Loreto, el Plano Perimétrico del Pueblo Joven DANIEL ALCIDES CARRION", el mismo que ha sido inscrito en el mencionado Registro". Razón por lo cual fue trazado en manzanas desde la A hasta la M, siendo que los inmuebles materia de litis se encuentran en la manzana J, teniendo además que el documento no fue cuestionado por las partes.

III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.

A. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

1. Determinar cuál de todos los propietarios detenta un derecho preferente y oponible al de los demás

Sobre el presente punto, tenemos que el demandante se ampara en hecho de que su propiedad fue inscrita con fecha 05 de noviembre de 1997, adquirido con fecha 16 de octubre de 1997 mediante sucesión intestada de su madre, quien a su vez adquirió la totalidad del inmueble mediante sucesión intestada de su cónyuge, inscrita el 05 de junio 1972, el mismo que previamente mediante contrato de compraventa entre los padres del demandante y la firma S.C., adquirió el inmueble con **fecha 18 de febrero de 1969.**

Sin embargo, los demandados dentro de los medios probatorios presentados, acreditan que el Estado mediante Resolución Suprema, inscribió a su favor en el Registro Propiedad Inmueble de Loreto, el Plano Perimétrico del Pueblo Joven DANIEL ALCIDES CARRION, el cual fue lotizado desde la manzana A hasta la M, y posterior a ello, procedieron a venderles a los codemandados o a los padres de los mismos, quienes como terceros de buena fe y adquirientes a título oneroso, que además adquirieron el bien inmueble al propio Estado, inscribieron su título de propiedad en los registros públicos.

Es importante tener en cuenta que el demandante en sus escritos reconoce que tiene conocimiento que, si bien el propio Estado afectó su propiedad al titular parte de la propiedad que en aquel momento era de sus padres, este no cerró la partida registral más antigua de sus padres.

Asimismo, el mismo accionante afirma que dos de los dos lotes en litis, fueron inscritos en el registro por los adquirentes del Estado, mucho antes de que el accionante inscriba su sucesión intestada, esto es, los terceros de buena fe inscribieron su propiedad en el año 1980 (lote 14) y año 1982 (lote 16).

Ahora bien, respecto al lote 15, si bien la adquirente inscribió su propiedad en el registro en el año 1998, el demandante tiene conocimiento que la propietaria adquirió de la misma Municipalidad Provincial de Maynas el inmueble hoy en litigio, cuyo de título de propiedad fue emitido en setiembre de 1997, hecho conocido por el demandante en su escrito de presentación de la demanda.

En ese sentido, se evidencia que, a la fecha de la inscripción de la sucesión intestada del demandante, es su registro el que crea duplicidad en el registro, al superponerse sobre la propiedad de lo codemandados, esto es, se superpone en los lotes 14, lote 15 y lote 16.

Esta conclusión corresponde al realizar un análisis general de todos los actuados, y no solo de las afirmaciones de una parte, toda vez que se colige que el bien inscrito primigeniamente en la Partida N° 00002451 pertenece al Estado desde el 15 de febrero de 1973, según la resolución señalada líneas arriba.

B. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

1. SENTENCIA EMITIDA POR EL PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE MAYNAS

El Juzgado ha resuelto declarando fundada la demanda de mejor derecho de propiedad a favor del demandante, ordenando que los demandados procedan a REIVINDICAR favor del demandante el bien inmueble materia de

litis y la cancelación de sus partidas del registro de propiedad de Loreto por duplicidad de las mismas. Alternativamente, los demandados pueden proceder a cancelarle al demandante, el valor actualizado de los mismos, en caso de no poder restituir el bien.

Sin embargo, como explica la doctrina, la interposición del mejor derecho de propiedad no busca la restitución del bien inmueble del que se posee el título inscrito, sino que, por el contrario, se persigue el reconocimiento ante el público de este derecho ante otros que puedan también contar con un título inscrito del mismo bien inmueble.

Así, el mejor derecho de propiedad o acción declarativa de dominio es una forma de acción mero declarativa, cuya finalidad es la de hacer cesar una situación de inseguridad jurídica.

Por ello, no resulta coherente que el juez ordene la reivindicación del bien inmueble, puesto que para ello el accionante debió ejercer la acción reivindicatoria.

Asimismo, el juzgado se basa únicamente en el artículo 2022, al considerar que la inscripción de sucesión intestada del demandante es anterior a la fecha de registro de los actuales propietarios demandados; interpretación meramente formalista que atenta contra los principios mismos del derecho y del derecho registral.

2. SENTENCIA EMITIDA POR LA SALA CIVIL MIXTA DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LORETO

Debido a los errores en los cuales se encontraba inmersa la sentencia emitida por el A Quo y, además, por desfavorecer a los intereses de los demandados, estos procedieron a interponer recurso de apelación contra la referida sentencia del juzgado.

De esa manera, la Sala se pronuncia resolviendo revocar la apelada y reformándola la declara infundada en todos sus extremos, ello al optar por el criterio de que el órgano jurisdiccional no necesariamente preferirá al derecho inscrito en la partida más antigua, sino que podría aplicar criterios de preferencia como la validez del título, la antigüedad del título, la buena fe y la cadena de transmisiones de dominio más antigua.

Criterio con el cual nos encontramos de acuerdo, toda vez que la aplicación de un derecho reconocido por el ordenamiento jurídico, debe ser aplicado en armonía con el mismo. Resulta pues contradictorio reconocer un derecho basándose en un criterio meramente formalista y denotándole un sentido apartado de la ley.

En ese sentido evidenciamos como la Sala, realiza una interpretación sistemática del derecho y aplica los principios del derecho registral junto con la norma sustantiva.

Así, es correcto que la Sala advierta que el Juzgado ha inobservado que el tracto sucesivo se inicia con la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado quien independizó el bien sub litis y se los vendió a los demandados, quienes a su vez lo inscribieron en las partidas que ahora se piden ser anuladas.

Advierte también la Sala que, aunque la no cancelación de la partida más antigua --la del demandante-- originó esta doble inscripción con superposición de partidas, sin embargo, ello de ninguna forma debe perjudicar a los demandados en virtud de la buena fe pública registral.

3. SENTENCIA EMITIDA POR LA CORTE SUPREMA

La Corte Suprema declaró FUNDADO el Recurso de Casación y actuando en sede de instancia confirmaron la sentencia apelada que declara fundada la demanda.

De acuerdo a los argumentos de la Corte Suprema, consideró que la inscripción de la propiedad del accionante fue inscrito debidamente en el año 1997, satisfaciendo el principio de tracto sucesivo contemplado en el artículo 2015 del Código Civil, pues está acreditada la cadena de transmisiones respecto del predio en cuestión hasta la inscripción del derecho del demandante, siendo que la inscripción más antigua data del año 1969 –de los padres del demandante-- inscripción que no fue impugnada, lo que de conformidad con el artículo 2012 del Código Civil, genera la presunción de que toda persona tiene conocimiento de aquel, en virtud de la publicidad que emana del registro, por consiguiente, se presume que los demandados conocían de la inscripción a favor del actor y de sus antecesores.

Sin embargo, como se puede observar, la Corte omite el hecho de que la intervención del Estado en el inmueble de los padres del demandante, fue inscrito debidamente en los registros, siendo este el punto que corta el tracto sucesivo de la inscripción de la sucesión intestada del accionante.

Contrariamente a lo que la Corte señala, el principio de buena fe registral le favorece a los demandados que adquirieron del mismo Estado sus inmuebles, toda vez que el 15 de febrero 1973, se aprobó para su Inscripción a favor del Estado en el registro de la propiedad Inmueble de Loreto, el Plano Perimétrico del Pueblo Joven DANIEL ALCIDES CARRION.

Es por ello que no nos encontramos de acuerdo con la decisión tomada por la Corte Suprema de Justicia, más aún, cuando declara fundada la demanda

con los demás que contiene, es decir, reconoce que dentro de un derecho de mejor derecho de propiedad se puede pedir reivindicación.

IV. **CONCLUSIONES**

- El mejor derecho de propiedad es reconocido por la doctrina como acción declarativa de dominio, la cual únicamente busca el reconocimiento del accionante frente a los demás sobre el derecho de propiedad de un bien, cuya finalidad es la de cesar una situación de inseguridad jurídica.
- En el mejor derecho de propiedad no se persigue la reivindicación del bien materia de litis, toda vez que para ello se acciona la reivindicación.
- El análisis del mejor derecho de propiedad que cancela el derecho de otro, se debe realizar en atención a una interpretación sistemática entre los principios del derecho registral y la norma sustantiva.
- No me encuentro de acuerdo con la sentencia emitida por el Juzgado que declara fundada la demanda, toda vez que no evalúa de manera integral los medios probatorios ofrecidos por las partes y únicamente compara las últimas inscripciones de cada titular, buscando cual es primera en el tiempo.
- Me encuentro de acuerdo con la sentencia emitida por la Sala Superior, puesto que declara infundada la demanda al reconocer que el demandante no puede realizar el tracto sucesivo hasta la fecha de inscripción que realizaron sus padres, toda vez que el Estado inscribió la lotización de los bienes materia de litigio, mucho antes que este inscriba su derecho por sucesión intestada.
- No me encuentro de acuerdo con la sentencia emitida por la Corte Suprema que declaró fundado el recurso de casación y actuando en sede de instancia confirmaron la sentencia apelada que declara fundada la demanda con los demás que contiene, esto es, reivindicar los inmuebles, lo cual no es un derecho concerniente al reconocimiento del mejor derecho de propiedad.

V. **BIBLIOGRAFÍA**

- Beraún, J. (2016). Libro de Ponencias del XI Congreso Nacional de Derecho Civil – Junio. Editorial Lex & Iuris. Perú.
- Gonzales, Gunther (2013) Tratado de los Derechos Reales. Tomo II, Tercera edición. Jurista Editores, Lima, Perú.
- Avendaño, J. (2003). Código Civil Comentado- Por los Cien Mejores Especialistas, tomo V, Gaceta Jurídica, 1 Ed. 2003-Lima
- Gonzales, Gunther. Constitución y principios procesales. Seminario de Derecho Registral - Universidad San Martín. Recuperado de: https://www.usmp.edu.pe/derecho/10ciclo/civil/seminario_derecho_registro/dr_amado/art_nac/PRINCIPIOS%20REGISTRALES%20Y%20CONSTITUCION%20GONZALES.pdf.

VI. **ANEXOS**

Se adjuntan los presentes documentos, en el orden que se detalla:

1. Resolución de la Corte Suprema.
2. Resolución N° 44 de fecha 18 de enero del 2016.

660

4
1

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1574-2014

LORETO

Mejor derecho de propiedad

Sumilla: mejor derecho de propiedad en caso de duplicidad registral

Cuando se presenta el caso de duplicidad registral, es decir, cuando existen dos partidas registrales incompatibles respecto del mismo inmueble, para determinar el mejor derecho de las personas a cuyo favor se extendieron las inscripciones, es necesario recurrir a las reglas y principios que contempla el Derecho Registral, entre ellos, la publicidad registral, tracto sucesivo, impenetrabilidad, prioridad e inoponibilidad de derechos reales.

Arts. 2012, 2015, 2016, 2017 y 2022 del CC.

Lima, cinco de mayo de dos mil quince.-

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**; vista la causa número mil quinientos setenta y cuatro - dos mil catorce, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

En este proceso de mejor derecho de propiedad, es objeto de examen el recurso de casación interpuesto por el demandante [REDACTED] [REDACTED], mediante escrito de fojas seiscientos treinta, contra la sentencia de vista obrante a fojas quinientos noventa, su fecha veinticuatro de setiembre de dos mil trece, expedida por la Sala Civil Mixta de la Corte Superior de Justicia de Loreto, que revoca la sentencia apelada de fojas

661

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1574-2014

LORETO

Mejor derecho de propiedad

cuatrocientos cuarenta y siete, que declara fundada la demanda, y reformándola la declara infundada.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito obrante a fojas treinta y cinco, presentado el veinticinco de febrero de dos mil once ante el órgano jurisdiccional respectivo, [REDACTED] [REDACTED] interpone demanda de mejor derecho de propiedad respecto de los siguiente inmuebles: a) Lote número catorce, Manzana J, Primera Etapa, Asentamiento Humano "Daniel Alcides Carrión", Distrito de Iquitos, Provincia de Maynas, Departamento de Loreto, en posesión de [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED]; b) Lote número quince, Manzana J, Primera Etapa, Asentamiento Humano "Daniel Alcides Carrión", Distrito de Iquitos, Provincia de Maynas, Departamento de Loreto, en posesión de [REDACTED] [REDACTED] y, iii) Lote número dieciséis, Manzana J, Primera Etapa, Asentamiento Humano "Daniel Alcides Carrión", Distrito de Iquitos, Provincia de Maynas, Departamento de Loreto, en posesión de [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED]

Accesoriamente, solicita la cancelación de los asientos de inscripción respecto de los mencionados inmuebles, los que se encuentran registrados en las Partidas Registrales números P12017648, P12017649 y P12017650, del Registro de Propiedad de Loreto. Los fundamentos que sustentan la demanda son los siguientes:

662

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1574-2014

LORETO

Mejor derecho de propiedad

- Es propietario del inmueble registrado en la Partida Registral número 00002451 del Registro de Propiedad de Loreto, el mismo que adquirió con fecha dieciséis de octubre de mil novecientos noventa y siete, mediante la sucesión intestada de su madre [REDACTED] viuda de [REDACTED], la misma que fue inscrita con fecha cinco de noviembre de mil novecientos noventa y siete.
- Señala que su fallecida madre adquirió la totalidad del inmueble mediante la sucesión intestada de su cónyuge [REDACTED] inscrita el cinco de junio de mil novecientos setenta y dos.
- La sociedad conyugal conformada por sus padres [REDACTED] y [REDACTED] adquirieron dicho inmueble el dieciocho de febrero de mil novecientos sesenta y nueve.
- Originalmente, el inmueble tenía una extensión de mil doscientos metros cuadrados, pero posteriormente el dieciséis de abril de mil novecientos setenta y uno, sus padres transfirieron a [REDACTED] un área de cuatrocientos metros cuadrados.
- Paralelamente a la propiedad del actor, se expidieron tres títulos nuevos, a saber: a) el del Lote número catorce, a favor de [REDACTED] y [REDACTED] y [REDACTED] inscrito en la Partida Registral número P12017648, ahora transferido a sus hijos [REDACTED] y [REDACTED] cuyo título habría sido expedido por la Dirección Regional de Vivienda y Construcción - ORDE LORETO-, el que se inscribió el veintiséis de mayo de mil novecientos ochenta; b) el del Lote número dieciséis a favor de [REDACTED] y [REDACTED] cuyo título de propiedad fue expedido por la Dirección Regional de Vivienda y Construcción ORDE LORETO y se inscribió el veintiséis de febrero de mil novecientos ochenta y dos en la Partida Registral número P12017650; y, c) el del lote

663

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1574-2014

LORETO

Mejor derecho de propiedad

número quince a favor de [REDACTED] título que fue expedido por la Municipalidad Provincial de Maynas con fecha cinco de setiembre de mil novecientos noventa y siete y que se inscribió el treinta de abril de mil novecientos noventa y ocho en la Partida Registral número P12017649.

- Debe dilucidarse la preferencia que tiene como propietario más antiguo y mejor legitimado sobre el inmueble frente a la propiedad recientemente adquirida en forma ilegal por parte de los demandados.
- Los demandados, sin tener en cuenta que existe otro título de propiedad, obtuvieron el dominio de los lotes antes citados, logrando inscribir sus derechos de propiedad en otras partidas registrales, lo que viola el principio de impenetrabilidad previsto en el artículo 2017 del Código Civil.
- Concluyó en que, debido a qué la adquisición de la propiedad por parte de los demandados es ilegítima, al no sustentarse en los principios jurídicos básicos para acceder al derecho de propiedad, debe reivindicársele los predios en cuestión, conforme prevé el artículo 923 del Código Civil.

2. Contestaciones de la demanda

Mediante escrito obrante a fojas noventa, subsanado a fojas ciento setenta y siete, [REDACTED] contestó la demanda, negándola y contradiciéndola, en los siguientes términos:

El actor no acredita legitimidad para obrar, menos aún la conexión lógica entre los hechos y el petitorio, pues solicita el reconocimiento de derechos sucesorios que tienen otra naturaleza y tramitación diferente.

664

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1574-2014

LORETO

Mejor derecho de propiedad

- La demanda debió ser declarada improcedente por indebida acumulación de pretensiones, ya que no se puede aceptar que se planteen pretensiones absurdas para discutir el mejor derecho de propiedad respecto del lote número dieciséis, pues adquirió su derecho mediante título de propiedad expedido por la Dirección Regional de Vivienda y Construcción ORDE-LORETO, inscrito el diez de febrero de mil novecientos ochenta y dos en la Partida Registral número P12017648.

Mediante escrito obrante a fojas ciento cincuenta, subsanado a fojas ciento ochenta y nueve, [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] contestaron la demanda, negándola y contradiciéndola, en los siguientes términos:

- Adquirieron la propiedad del Lote número catorce, mediante anticipo de herencia de sus progenitores, y éstos a su vez compraron el terreno al Estado, a través de la Dirección Regional de Vivienda y Construcción ORDE-LORETO, con fecha veintiséis de mayo mil novecientos ochenta, conforme lo acreditan con la copia del recibo de cancelación de fojas ciento veintinueve y copia de la Partida Registral número 12017648 de fojas ciento cuarenta y uno.
- Indican que su propiedad fue adquirida al Estado de manera legítima y no a terceras personas, además, no actuaron de mala fe, ya que el predio aparece registrado a nombre de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI.
- No es su responsabilidad que los títulos antiguos del predio no hayan sido cancelados, pues aquello era deber del propio Estado.

665
04
1
y
o
-CI

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1574-2014

LORETO

Mejor derecho de propiedad

Mediante escrito obrante a fojas trescientos diez, la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI - contestó la demanda, negándola y contradiciéndola, en los siguientes términos:

- No tiene título dominial sobre el predio en litigio y tampoco le alcanza los efectos de la sentencia a emitirse en este proceso; por ello, debe ser excluida de la relación procesal.
- Para anular las partidas registrales es necesario invocar la nulidad del acto registral o acto jurídico y debe demandarse en la vía contencioso administrativa.
- Las resoluciones que emiten los órganos de la entidad recurrente son impugnables ante el Tribunal Administrativo de la Propiedad, que constituye la segunda y última instancia administrativa.

3. Rebeldías

Mediante Resolución número veinticinco, su fecha veinticinco de setiembre de dos mil doce, el Juez declaró la rebeldía de los codemandados [REDACTED] [REDACTED] y de los Registros Públicos de Loreto.

4. Sentencia de primera instancia

El Juez del Primer Juzgado Civil de Maynas expidió la sentencia de primera instancia obrante a fojas cuatrocientos cuarenta y siete, su fecha diez de diciembre de dos mil doce, que declara fundada la demanda de mejor derecho de propiedad, en consecuencia, ordena que los demandados restituyan al actor los inmuebles materia de litigio. Los fundamentos que sustentaron dicha decisión son los siguientes:

666

24
1
y
p
CI

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1574-2014

LORETO

Mejor derecho de propiedad

- El Juez sostiene que, de conformidad con el artículo 171 del Reglamento General de los Registros Públicos, en caso de duplicidad de inscripciones prevalecerá la más antigua y descubierta la duplicidad se dará cuenta a la Dirección, la que, previas las investigaciones que juzgue conveniente, ordenará el cierre de la partida menos antigua y que se correlacionen ambas partidas mediante notas marginales.
- El cierre de la partida, en caso de duplicidad registral, es una medida que busca atenuar las consecuencias de una deficiencia en las inscripciones, evitando que se sigan extendiendo más asientos en las partidas registrales materia de duplicidad; por tal motivo, el cierre de partida no implica la declaratoria de invalidez de los asientos extendidos en la partida menos antigua, dado que de acuerdo con el artículo 2013 del Código Civil, que consagra el principio de legitimación, el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.
- Por otro lado, la medida de cerrar la partida menos antigua, en caso de duplicidad registral, obedece al principio de prioridad consagrado en el artículo 2016 del Código sustantivo, por el cual el Registro desarrolla mediante la prioridad de rango y la excluyente, mecanismos de protección a la preferencia de títulos de mayor antigüedad.
- En el caso concreto, el Juez advierte que el derecho de propiedad del actor se encuentra debidamente acreditado, mediante la Partida Registral número 00002451, desde el dieciséis de octubre de mil novecientos noventa y siete, así también se encuentra acreditada la existencia de duplicidad de partidas con el Informe número TEC 0093-SUNARP-ZR- IV-OC-IQ, obrante de fojas veintisiete a cuarenta y siete.

667
04
1
y
s
-CI

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1574-2014

LORETO

Mejor derecho de propiedad

- 0
- En tal virtud, el Juez concluye que los derechos de propiedad de los demandados han sido inscritos con fecha posterior al del actor, por lo tanto, considera que corresponde amparar la demanda, en virtud al informe técnico antes mencionado, el cual no se cuestionó en autos.

5. Recurso de apelación

Mediante escrito presentado el veintiséis de diciembre de dos mil doce, obrante a fojas cuatrocientos setenta, el demandado [REDACTED] [REDACTED] interpuso recurso de apelación, argumentando lo siguiente:

- 3
- En la apelada no se tuvo en cuenta el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, que reconoce a los justiciables el derecho a obtener resoluciones debidamente motivadas.
 - No se tuvo en cuenta que la fundamentación jurídica no debe entenderse como la simple referencia a una norma o su transcripción textual, sino a la descripción jurídica del derecho que pretende ser reconocido.
 - En este proceso se han acumulado pretensiones contrarias entre sí, pues la apelada ha dispuesto que en caso los demandados vencidos no puedan restituirle los inmuebles, deben proceder a cancelarle el valor actualizado, sin tener en cuenta que para que esa circunstancia se presente, el actor debió acreditar ser propietario no solo del predio sino también de lo edificado en él.

6. Sentencia de vista

068

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1574-2014

LORETO

Mejor derecho de propiedad

La Sala Civil Mixta de la Corte Superior de Justicia de Loreto expidió sentencia de vista obrante a fojas quinientos noventa, su fecha veinticuatro de setiembre de dos mil trece, que revoca la apelada que declaró fundada la demanda, y reformándola la declara infundada. Las razones que sustentaron dicha decisión son las siguientes:

- La Sala Superior considera que las causas que no constan en el Registro Público, cuando los demandados adquirentes inscribieron su derecho, no los pueden perjudicar, como tampoco pueden perjudicarles las omisiones relacionadas con la propia actuación estatal, ya que, de conformidad con el artículo 2014 Código Civil, el tercero registral mantiene su adquisición; y, por ende, su derecho, una vez que éste queda inscrito, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante en virtud de causas que no consten en el Registro Público.
- La Sala también agrega que la sentencia apelada, al declarar fundada la demanda apoyándose en lo dispuesto en el artículo 2022 del Código Civil, no observa lo señalado en el artículo 2014 del mismo Código, toda vez que el tracto sucesivo se inicia con la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado, que independizó los bienes en litigio y los vendió a los demandados, quienes a su vez lo inscribieron en las Partidas Registrales números P12017648, P12017649 y P12017650.

III. RECURSO DE CASACIÓN

Mediante escrito presentado el tres de diciembre de dos mil trece, obrante a fojas seiscientos treinta, el demandante [REDACTED] interpuso recurso de casación, en los siguientes términos:

669
04
1
y
w
-CI

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1574-2014

LORETO

Mejor derecho de propiedad

a) **Infracción normativa del artículo 2022 del Código Civil:** el recurrente sostiene que la infracción normativa se produce por inaplicación del artículo 2022 del Código Civil, ya que la Sala Superior, a pesar de encontrar debidamente acreditado que la propiedad del demandante fue adquirida por sus padres el dieciocho de febrero de mil novecientos sesenta y nueve, con inscripción registral en la Partida Registral número 00002451 del Registro de Propiedad de Loreto, prefirió otorgar el mejor derecho de propiedad a los demandados, sin tener en cuenta que el derecho de éstos se adquirieron con posterioridad y en violación del legítimo derecho del actor. Alegó que se debió aplicar el precitado artículo 2022, prefiriendo la inscripción más antigua que es la del actor, más aun si el artículo 2016 del mismo Código establece la prioridad de rango en vista de la preferencia jurídica de la inscripción más antigua.

b) **Infracción normativa del artículo 923 del Código Civil:** el impugnante señala que la infracción normativa del artículo 923 del Código sustantivo se produce cuando la Sala Superior, a pesar del derecho de propiedad que le asiste por tener inscripción registral anterior a la adquisición de los demandados, le desconoce el ejercicio de su derecho de propietario, violando así su facultad de usar, disfrutar, disponer y reivindicar el inmueble.

c) **Infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil:** manifestó que la infracción normativa se produce cuando se deja de aplicar el precitado artículo 2014, pues el derecho de los demandados no es mejor al del actor; por ello, otorgar el beneficio de la fe pública registral a una de las partes no solo desconoce el derecho de propiedad del otro, sino

670

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1574-2014

LORETO

Mejor derecho de propiedad

que viola el principio al debido proceso reconocido por el artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Estado.

- d) Infracción normativa del artículo 2015 del Código Civil:** refiere que la infracción normativa se produce por interpretación errónea del artículo 2015 del Código sustantivo, ya que el tracto sucesivo se quebrantó al otorgarse títulos de propiedad diferentes sobre el derecho del demandante que se encontraba previamente inscrito, a pesar de demostrarse en el proceso que la primera inscripción de dominio fue realizada por los padres del actor, mediante acto oneroso del dieciocho de febrero de mil novecientos sesenta y nueve, quienes luego transfirieron dicho derecho al recurrente.
- e) Infracción normativa del artículo 2016 del Código Civil:** expresa que se produce la infracción normativa del artículo 2016 del Código sustantivo cuando la Sala Superior desconoce el derecho de propiedad del actor, inscrito registralmente con anterioridad al de los demandados.
- f) Infracción normativa del artículo 2017 del Código Civil:** el impugnante señala que la infracción normativa se produce cuando se deja de aplicar la norma contenida en el precitado artículo 2017, pues no se tuvo en cuenta que los actos o derechos contenidos en los títulos en conflicto son excluyentes e incompatibles entre sí, por tanto, no procede la inscripción de ambos y la determinación de su preferencia y rango, sino que la inscripción o presentación del primero determinará el cierre registral respecto al presentado en segundo lugar.

Mediante resolución de fecha veinticinco de julio de dos mil catorce, obrante a fojas cincuenta y uno del cuaderno respectivo, este Supremo

677
04
1
2
3
4
5
6
7
8
9
-C

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1574-2014

LORETO

Mejor derecho de propiedad

Tribunal declaró la procedencia del recurso por las infracciones normativas antes citadas.

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

La cuestión jurídica en debate consiste en determinar si resultan de aplicación, para dilucidar el mejor derecho de propiedad, los principios registrales contemplados en los artículos 2014, 2015, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- Es pertinente señalar que el recurso de casación civil tiene por fines esenciales alcanzar la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y uniformizar la jurisprudencia nacional, conforme así lo dispone el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364; en tal virtud, la Corte Suprema, mediante el control de las decisiones jurisdiccionales, debe evaluar si el juez de mérito aplicó o no correctamente el derecho, y en este caso concreto, se analizará si, en efecto, los jueces de mérito aplicaron correctamente las normas contenidas en los artículos 2014, 2015, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil, que regulan los principios de buena fe pública, tracto sucesivo, prioridad, impenetrabilidad y oponibilidad de derechos sobre un mismo bien, respectivamente.

672

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1574-2014

LORETO

Mejor derecho de propiedad

SEGUNDO.- Es relevante mencionar que constituye objeto de controversia determinar a quién corresponde el mejor derecho de propiedad, debiendo entenderse dicha acción como la confrontación de dos títulos de propiedad respecto de un mismo bien inmueble, pero solo uno de ellos es legítimo o tiene mayor valor jurídico legal. En este caso se advierte que están en conflicto tanto el derecho de propiedad del demandante, debidamente inscrito en la Partida Registral número 00002451 del Registro de Propiedad de Loreto, como el de los demandados, también con derechos inscritos en las Partidas números P12017648, P12017649 y P12017650 del mismo Registro de Propiedad.

TERCERO.- Del examen de lo actuado en autos, se tiene la siguiente secuencia de adquisiciones debidamente inscritas en el Registro Público:

- a) El actor es propietario del inmueble ubicado en la calle Noria, Distrito de Iquitos, Provincia de Maynas, Departamento de Loreto, debidamente inscrito en la Partida Registral número 00002451 del Registro de Propiedad de Loreto, el mismo que adquirió con fecha dieciséis de octubre de mil novecientos noventa y siete, en virtud a la sucesión intestada de su madre ya fallecida, [REDACTED] viuda de [REDACTED], inscrita con fecha cinco de noviembre de mil novecientos noventa y siete, quien a su vez adquirió dicho predio mediante la sucesión intestada de su cónyuge [REDACTED], también inscrita el cinco de junio de mil novecientos setenta y dos, conforme aparece de la instrumental de fojas veintidós.
- b) El Lote número catorce, de la Manzana J, Primera Etapa, del Asentamiento Humano "Daniel Alcides Carrión", Distrito de Iquitos,

673

104
1
0
04
no

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1574-2014

LORETO

Mejor derecho de propiedad

Provincia de Maynas, Departamento de Loreto, aparece inscrito a favor de [REDACTED] y [REDACTED] en la Partida Registral número P12017648, ahora transferido a sus hijos [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], siendo que dicho título fue expedido por la Dirección Regional de Vivienda y Construcción ORDE LORETO, inscrito el veintiséis de mayo de mil novecientos ochenta, según consta a fojas nueve.

c) Lote número quince, de la Manzana J, Primera Etapa, del Asentamiento Humano "Daniel Alcides Carrión", Distrito de Iquitos, Provincia de Maynas, Departamento de Loreto, aparece inscrito en la Partida Registral número P12017649, a favor de [REDACTED], en virtud del título expedido por la Municipalidad Provincial de Maynas con fecha cinco de setiembre de mil novecientos noventa y siete, inscrito el treinta de abril de mil novecientos noventa y ocho en la mencionada partida, según aparece a fojas dieciséis.

d) El Lote número dieciséis, de la Manzana J, Primera Etapa, , a favor de [REDACTED] y [REDACTED], cuyo título de propiedad fue expedido por la Dirección Regional de Vivienda y Construcción ORDE LORETO, también inscrito el veintiséis de febrero de mil novecientos ochenta y dos en la Partida Registral número P12017650, conforme aparece a fojas veintiuno.

e) Finalmente, es preciso señalar que del Informe Técnico número 0093-2010-SUNARP-ZR, obrante a fojas veintisiete, se aprecia que la Oficina de Catastro concluyó que sobre la Partida Registral número 00002451 aparecen aproximadamente superpuestos totalmente la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1574-2014

LORETO

Mejor derecho de propiedad

Partida Registral número P12017648, correspondiente al Lote 14, de la Manzana J, Asentamiento Humano "Daniel Alcides Carrión", la Partida Registral número P12017649, correspondiente al Lote 15, de la Manzana J, del referido asentamiento humano, y la Partida Registral número P12017650, respecto al Lote 16, Manzana J, del mencionado asentamiento humano.

CUARTO.- Por ello, para dar solución a este conflicto jurídico, el artículo 171 del Reglamento General de Registros Públicos, de fecha veintinueve de mayo de mil novecientos sesenta y ocho, aplicable al caso por temporalidad de la norma, señalaba que: "En caso de duplicidad de inscripciones prevalecerá la más antigua. Descubierta la duplicidad, se dará cuenta a la Dirección, la que, previas las investigaciones que juzgue convenientes, ordenará el cierre de la partida menos antigua y que se correlacionen ambas partidas mediante notas marginales. Dicha medida se tomará sin perjuicio de las acciones judiciales que pudieran derivarse sobre el mejor derecho de las personas a cuyo favor se extendieron las inscripciones".

QUINTO.- En tal sentido, se tiene que si bien la norma antes citada otorgaba facultad al registrador para cancelar la partida menos antigua en caso de duplicidad registral, también reconoce las acciones judiciales que pudieran derivarse respecto del mejor derecho de las personas a cuyo favor se extendieron las inscripciones, y en este caso al tratarse de un bien inscrito en los Registros Públicos es necesario recurrir a las reglas que contempla el Derecho Registral.

675

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1574-2014

LORETO

Mejor derecho de propiedad

SEXTO.- Constituye finalidad del Derecho Registral regular un sistema que permita conocer el estado de los derechos, facilitando de esta manera su tráfico patrimonial, otorgando certidumbre en la titularidad de los derechos y estabilidad en la circulación de la riqueza. Por ello con la finalidad de proteger el tráfico comercial, el Derecho Registral ha consagrado una serie de principios, entre ellos, los de publicidad, legitimación, buena fe registral e impenetrabilidad.

SÉTIMO.- El artículo 2015 del Código Civil, norma que regula el principio de tracto sucesivo, señala que: "Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane". El mencionado principio 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.

OCTAVO.- El artículo 2016 del Código Civil preceptúa que: "La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro". Esta norma constituye uno de los principios de gran importancia para el Registro, pues determina que el título que ingresa en primer orden al Registro obtiene la protección con preferencia a los que puedan ingresar después. El titular del derecho con rango preferente goza de absoluta ventaja en caso de surgir controversia de derechos reales coexistentes en el ámbito registral. Luis García García señala que: "El principio *prior tempore, potior iure* o principio de prioridad

676
04
1
5
04
no

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1574-2014
LORETO
Mejor derecho de propiedad

preferente determina que el título que ingresa en primer orden al Registro obtiene la protección registral con preferencia a los que puedan ingresar después. Esto implica, necesariamente, que los títulos que posteriormente ingresen al Registro conteniendo derechos compatibles al inscrito previamente, no podrán perjudicarlo de ningún modo”.¹

NOVENO.- El artículo 2017 del Código sustantivo regula el principio de impenetrabilidad al sostener que “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”. Gonzales Loli comenta al respecto que: “Este artículo se refiere al principio de prioridad excluyente. Para este supuesto, a diferencia de lo previsto en el artículo 2016 del Código Civil, los actos o derechos contenidos en los títulos en conflicto son incompatibles entre sí, por lo que no procede la inscripción de ambos y la determinación de su preferencia y rango, sino que la inscripción o presentación del primero determinará el “cierre registral” respecto al presentado en segundo lugar”.²

DÉCIMO.- Por su parte, el artículo 2022 del Código sustantivo señala que: “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común”. En cuanto a este principio se puede decir que también

¹ GARCÍA GARCÍA, Luis. Principio de prioridad de rango. Código Civil comentado, Tomo X. Gaceta Jurídica, Lima, 2007. Pág. 330.

² GONZALES VIGIL, Jorge Luis. Principio de prioridad excluyente. Código Civil comentado, Tomo X. Gaceta Jurídica, Lima, 2007. Pág. 335.

677

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1574-2014

LORETO

Mejor derecho de propiedad

regula la preferencia entre derechos reales de acuerdo a la antigüedad de la inscripción.

UNDÉCIMO.- Ahora bien, en el caso concreto se tiene que el derecho de propiedad del actor fue inscrito debidamente en el Registro Público con fecha cinco de noviembre de mil novecientos noventa y siete, conforme fluye de fojas veinticinco de autos, luego de realizada la calificación positiva del registrador al examinar el aspecto formal y sustantivo de dicho título, asimismo, también se repara que dicho derecho satisface el principio de tracto sucesivo contemplado en el artículo 2015 del Código Civil, pues está acreditada la cadena de transmisiones respecto del predio en cuestión hasta la inscripción del derecho del demandante, según consta de la Partida Registral número 00002451, obrante de fojas veintidós a veinticinco, siendo que la inscripción más antigua data del año mil novecientos sesenta y nueve; debiendo precisarse que dicha inscripción no fue impugnada, por lo tanto, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2012 del Código Civil, 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 los demandados conocían de la inscripción a favor del actor y de sus antecesores registrales, en aplicación del citado principio, por lo que no es correcto el argumento de la Sala Superior de aplicar la buena fe pública registral previsto en el artículo 2014 del mismo Código a favor de los demandados.

DUODÉCIMO.- Además de ello, también se advierte la debida observancia del principio de prioridad de rango regulado en el artículo 2016 del Código sustantivo, ya que el derecho primigenio, del cual deriva el del actor, se inscribió en el año mil novecientos sesenta y nueve, por lo que, quien

678

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1574-2014

LORETO

Mejor derecho de propiedad

ingresa en primer orden al Registro obtiene la protección con preferencia a los que puedan ingresar después, más aun si, en virtud del principio de impenetrabilidad previsto en el artículo 2017 del mismo Código, la inscripción o presentación del primer título determinará el "cierre registral" respecto al presentado en segundo lugar, que en este caso es el de los demandados, pues la inscripción del título más antiguo data del año mil novecientos ochenta.

DÉCIMO TERCERO.- En tal orden de ideas, resulta correcta la solución utilizada por el Juez de primer grado consistente en la regla prevista en el primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil, al considerar que 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; por tanto, es factible concluir que el demandante se encuentra asistido por los principios registrales regulados en los artículos 2015, 2016, 2017 y 2022 del Código material; siendo esto así, corresponde reconocerle los atributos que le confiere el derecho de propiedad, de conformidad con el artículo 923 del mismo Código, entre ellos, el de restitución del predio.

DÉCIMO CUARTO.- A mayor abundamiento, es relevante destacar la jurisprudencia existente sobre esta materia, expedida por este Supremo Tribunal que señala lo siguiente: "... para solucionar el presente debate jurídico, dado que se trata de dos bienes inscritos, se hace necesario recurrir a las normas que regulan las inscripciones registrales, de allí que la Sala Superior haya invocado, en principio, el artículo 2012 del Código Civil ("Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones"), luego el artículo 2016 del

679

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 1574-2014

LORETO

Mejor derecho de propiedad

Código Civil ("la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro"); y, finalmente, el artículo 2022 del Código Civil ("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 a aquel a quien se opone"). Esas son las normas que deben aplicarse para solucionar el presente conflicto, desde que la discusión gira sobre el mejor derecho de propiedad"³.

DÉCIMO QUINTO.- En consecuencia, este Supremo Tribunal concluye que, en efecto, se han infringido las normas de derecho material denunciadas, por tales razones, corresponde declarar fundado este medio impugnatorio y declarar el derecho correspondiente, de conformidad con el artículo 396, primer párrafo, del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364.

VI. DECISIÓN

Esta Sala Suprema, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 396, primer párrafo, del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364:

1. Declara **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por [REDACTED], mediante escrito de fojas seiscientos treinta; **CASARON** la sentencia de vista obrante a fojas quinientos noventa, su fecha veinticuatro de setiembre de dos mil catorce, expedida por la Sala Civil Mixta de la Corte Superior de Justicia de Loreto, que revoca

³ Considerando décimo de la Sentencia Casatoria número 3329-2012-JUNÍN, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, de fecha 30 de abril de 2013.

680

:C
e
/
S
o
n

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN 1574-2014
LORETO
Mejor derecho de propiedad

la sentencia apelada de fojas cuatrocientos cuarenta y siete, su fecha diez de diciembre de dos mil doce, que declara fundada la demanda, y reformándola la declara infundada.

2. **Actuando en Sede de Instancia: CONFIRMARON** la sentencia apelada de fojas cuatrocientos cuarenta y siete, su fecha diez de diciembre de dos mil doce, que declara fundada la demanda, con lo demás que contiene.

3. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por [REDACTED] con [REDACTED] y otros, sobre mejor derecho de propiedad; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Almenara Bryson. Integra esta Sala Suprema el señor Juez Supremo Miranda Molina por impedimento del señor Juez Supremo Walde Jáuregui.

SS.

ALMENARA BRYSON

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

ncd.

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DR. STEFANO MORALES INCISO
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

12 NOV 2015

1° JUZGADO CIVIL - Sede Central

EXPEDIENTE : 00283-2011-0-1903-JR-CI-01

MATERIA : MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD

JUEZ : ALEXANDER RIOJA BERMUDEZ

ESPECIALISTA : [REDACTED]

**LITIS CONSORTE : COFOPRI ,
REGISTROS PUBLICOS DE LORETO ,
PROCURADOR PUBLICO EN LOS ASUNTOS DE COFOPRI ,**

DEMANDADO : [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]

DEMANDANTE : [REDACTED], [REDACTED]

RESOLUCIÓN NÚMERO CUARENTICUATRO

Iquitos, dieciocho de enero de año dos mil dieciséis

DADO CUENTA, el escrito que antecede presentado por la parte demandante [REDACTED], al Principal, Primer y Segundo Otrosí Digo: Téngase por apersonado a su abogado defensor y por variado su domicilio procesal en **Calle Távara West N° 902- Iquitos** y estando a lo manifiesto en su escrito, y, al haberse declarado Fundado el recurso de casación interpuesto por el recurrente y actuando en sede de instancia, confirmaron la sentencia apelada que declara FUNDADA la demandada por lo que, **CUMPLAN** los demandados [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] Y [REDACTED], **REIVINDICAR en el PLAZO DE TRES DÍAS de notificado con la presente resolución los siguientes bienes inmuebles a favor del demandante ubicados en:**

- ✓ Asentamiento Humano "Daniel Alcides Carrión" Mz. J Lt. 14 –Primera Etapa el mismo que se encuentra inscrito en la partida N° 12017648;
- ✓ Asentamiento Humano "Daniel Alcides Carrión" Mz. J Lt. 15 –Primera Etapa el mismo que se encuentra inscrito en la partida N° 12017649;
- ✓ Asentamiento Humano "Daniel Alcides Carrión" Mz. J Lt. 16 –Primera Etapa el mismo que se encuentra inscrito en la partida N° 12017650;

Bajo apercibimiento de imponerse multa de Una Unidad de Referencia Procesal, toda vez que las medidas coercitivas que establece la norma procesal se debe realizar de acuerdo al orden de prelación de las mismas; y Oficiese a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos a fin de proceder a cancelar las partidas registrales (descrita líneas arriba) por duplicidad, conforme lo ordenado en sentencia. Interviniendo la secretaria judicial que da cuenta por disposición superior. Notificándose



PODER JUDICIAL DEL PERÚ
Corte Superior de Justicia de Loreto
Primer Juzgado Civil de Maynas

Iquitos, 18 de enero del 2016

OFICIO N° -2016-1JECM-ARB-SHPGB/PJ
Expediente N° 00283-2011-0-1903-JR-CI-01

SEÑOR :
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS
Presente.-

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., a fin de remitir a fojas ()
copia certificada de las resoluciones en calidad de partes judiciales expedidas del Exp.
N° **00283-2011-0-1903-JR-CI-01**, a efectos de proceder conforme a lo ordenado
en autos; en mérito al proceso seguido por [REDACTED]
contra [REDACTED] y otros sobre **MEJOR DERECHO A**
LA PROPIEDAD.

BAJO RESPONSABILIDAD

Dios guarde a usted.