

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ**

FACULTAD DE DERECHO



Informe sobre Expediente de Relevancia Jurídica – Expediente N°
00035-2010, E-2831, MFL en contra de Los Portales S.A.

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado que presenta:

JOAQUÍN ALEJANDRO MEJÍA CACHO

REVISOR:

Vargas Sequeiros, Luis Diego

Lima, 2025

INFORME DE SIMILITUD

Yo, **Luis Diego Vargas Sequeiros**, docente de la Facultad de **DERECHO** de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) de la tesis/el trabajo de investigación titulado:

Informe sobre Expediente de Relevancia Jurídica – Expediente N° 00035-2010, E-2831, MFLL en contra de Los Portales S.A.

del/de la autor (a)/ de los(as) autores(as)

Mejía Cacho, Joaquín Alejandro

dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de **35 %**. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software *Turnitin* el **14/3/2025**.
- He revisado con detalle dicho reporte y confirmo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio alguno.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lugar y fecha: **Lima, 16 de abril de 2025**

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: Vargas Sequeiros Luis Diego	
DNI: 72186293	Firma 
ORCID: https://orcid.org/0009-0001-2712-0964	

*A mi familia, quienes siempre estuvieron presentes
cuando los necesite.*

A mi abuela, quien desde el inicio creyó en mí.

*A mi abuelo, quien a regañadientes me enseñó a seguir
hacia adelante.*

*A mis profesores y amigos de la Facultad, gracias. Sin
ustedes el camino recorrido no habría sido el mismo.*



RESUMEN

En este trabajo se analiza una controversia de mejor derecho de propiedad que involucró al heredero de un beneficiario de la reforma agraria, el señor Mario Fernández Llamoca, y la empresa Los Portales S.A., respecto de un predio que aparentemente ambos adquirieron conforme a ley. El proceso duró cerca de una década y permite abordar temas jurídicos relevantes y actuales, como lo son la determinación de titularidades en procesos de mejor derecho de propiedad, los alcances del principio de fe pública registral, las normas aplicables a supuestos de duplicidad registral y los límites de la Corte Suprema en casación.

El objetivo detrás del estudio de estas figuras jurídicas es determinar si las decisiones expedidas a lo largo del proceso fueron jurídicamente correctas o no; y, en particular, si la sentencia de casación que le da la razón al demandante fue acertada. A partir de la revisión de los aportes doctrinarios y jurisprudenciales que abordan las materias en cuestión se concluye que esta última decisión no aplicó las normas debidas así como tampoco interpretó correctamente diversas disposiciones civiles.

Palabras clave: *mejor derecho de propiedad, fe pública registral, duplicidad registral, expropiación, casación*

INDICE

I.	INTRODUCCIÓN	3
II.	HECHOS SOBRE LOS QUE VERSA LA CONTROVERSIA DEL EXPEDIENTE	5
2.1.	El contexto político-legal en el cual surgió la controversia	5
2.1.1.	La reforma agraria del gobierno del general Juan Velasco Alvarado	5
2.1.2.	La contrarreforma agraria de los gobiernos del comandante Francisco Morales Bermúdez y Francisco Belaunde Terry	10
2.2.	Los antecedentes directos de la controversia	11
2.2.1.	El inmueble de titularidad del señor Fernández Llamoca	11
2.2.2.	El inmueble de titularidad de Los Portales	12
2.3.	El trámite procesal del Expediente N° 35-2010	13
2.3.1.	Lo discutido y resuelto en primera instancia por el Juzgado Mixto de Lima Norte	13
2.3.2.	El trámite del proceso en segunda instancia	17
2.3.3.	El pronunciamiento definitivo de la Corte Suprema respecto a la controversia	20
III.	PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE	23
3.1.	¿Qué título confirió la propiedad sobre el Inmueble en el caso concreto?	24
3.1.1.	¿El título del señor Fernández Llamoca sobre el Inmueble es válido?	26
3.1.2.	¿La adquisición de Los Portales se encuentra amparada por el artículo 2014° del Código Civil?	29
3.2.	¿Cómo se resuelve un caso de mejor derecho de propiedad en el que existe un problema de duplicidad de partidas registrales?	34
IV.	CONCLUSIONES	40
V.	BIBLIOGRAFÍA	42
VI.	ANEXOS	46

I. INTRODUCCIÓN

El presente informe de relevancia jurídica tiene como objetivo analizar una controversia de mejor derecho de propiedad (también denominada acción declarativa de dominio), suscitada a raíz de la desprolija asignación de titularidades por parte del gobierno peruano tras la reforma agraria que emprendió a fines de la década de los sesenta, y que continuó hasta fines de la década de los setenta. Para tal efecto, el trabajo abordará, en primer lugar, tanto el contexto político y legal en el que surge la controversia analizada; así como los antecedentes directos del proceso judicial iniciado por el señor Mario Fernández Llamoca en contra de Los Portales S.A. Ambas cuestiones brindarán una mejor comprensión de los elementos de hecho que debieron ser analizados por los distintos órganos jurisdiccionales que conocieron la controversia.

En segundo lugar, revisaremos los principales actuados del Expediente N° 00035-2010-0-3398-JR-CI-01; entre ellos, los actos postulatorios, la incorporación de terceros al proceso, y las decisiones de fondo emitidas tanto en primera como segunda instancia, así como la ejecutoria suprema recaída en la Casación N° 28290-2018-Lima Norte. En dicha sección se realizará un análisis preliminar de lo decidido en cada etapa del proceso, para así determinar la corrección de las interpretaciones desarrolladas por los jueces en las sentencias de mérito, y, eventualmente, resaltar los errores que se podrían haber cometido al resolver la controversia. En particular, será objeto de un análisis riguroso la decisión de la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema, en virtud de la cual se determinó que al demandante le asiste un mejor derecho de propiedad sobre el inmueble en disputa.

Finalmente, en la tercera sección del informe se discutirán los principales problemas jurídicos del expediente, relacionados con el Derecho Civil y Registral, y el Derecho Constitucional. Es indudable que al tratarse de una controversia referida a titularidades aparentemente contrapuestas respecto de un mismo bien, la determinación de las normas aplicables resulta de la mayor relevancia. Este es un punto que será discutido a lo largo del trabajo, pues no solo los órganos jurisdiccionales que resolvieron la controversia tienen criterios disímiles entre sí, sino también la doctrina y jurisprudencia especializada en la materia. El caso reviste de especial complejidad, pues los títulos en conflicto se originan en cadenas de transmisión contrapuestas, los cuales obran inscritos en partidas registrales distintas. Ello ameritará que se efectúe un análisis de la constitucionalidad del procedimiento expropiatorio para determinar qué título confirió verdaderamente el derecho de propiedad sobre el inmueble en disputa.

I.1. Identificación de las áreas del Derecho sobre las que versa el expediente

El expediente elegido versa sobre dos áreas del Derecho: el Derecho Civil y Registral, y el Derecho Constitucional.

Derecho Civil y Registral

En lo que respecta al Derecho Civil y Registral, el tema central del caso gira en torno a los alcances del principio de fe pública registral, y cuándo este se configura en supuestos de compraventa de bienes inmuebles. De igual modo, el proceso permite abordar la aplicación de principios registrales, como es el caso de los principios de publicidad, prioridad registral e inscripción declarativa, en supuestos de duplicidad registral. En tal sentido, analizaré las disposiciones que resulten aplicables para la solución de un conflicto de mejor derecho de propiedad en el que existan dos partidas registrales duplicadas.

Derecho Constitucional

En lo que respecta al Derecho Constitucional, el caso permite explorar la validez del procedimiento expropiatorio a partir del cual el padre del demandante, el señor Manuel Fernandez Soca, supuestamente adquirió la propiedad del inmueble objeto de disputa. El procedimiento expropiatorio fue seguido en contra de una persona jurídica que no era la propietaria del inmueble; y, sobre la base de dicho procedimiento, se le adjudicó una parcela comprendida dentro del inmueble al padre del demandante. Se trató de un procedimiento confiscatorio, lesivo del derecho a la propiedad de los propietarios registrales del inmueble expropiado.

I.2. Justificación de la elección del expediente

El expediente elegido permite abordar dos áreas del derecho estrechamente vinculadas, las cuales no necesariamente recogen reglas armoniosas entre sí: el Derecho Civil y Registral, y el Derecho Constitucional. El caso es especialmente interesante pues plantea una serie de interrogantes que –en algunos de los supuestos que se analizarán– no tienen una forma clara de ser resueltas en base al derecho positivo. Ello requiere de un esfuerzo interpretativo complejo, pues supone determinar las reglas aplicables para resolver conflictos en los cuales –aparentemente– ambas partes en disputa tienen derecho sobre un mismo bien. A su vez, el caso es particularmente relevante por tener como antecedente directo los procedimientos de expropiación llevados a cabo durante la época de la reforma agraria en el Perú. La conducción adecuada o inadecuada de

dichos procedimientos ha generado que, a la fecha, existan graves problemas en la asignación de titularidades sobre bienes inmuebles, siendo este el caso del presente expediente.

II. HECHOS SOBRE LOS QUE VERSA LA CONTROVERSIA DEL EXPEDIENTE

El presente expediente gira en torno a un proceso de mejor derecho de propiedad iniciado por Mario Fernández Llamoca (y, posteriormente, seguido por sus sucesores procesales) en contra de Los Portales S.A. (en adelante, “Los Portales”), respecto de un predio rústico denominado “Puente Piedra” o “Pampa Libre”, ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima (en adelante, el “Inmueble”)¹. El proceso fue seguido ante el Juzgado Mixto – Sede Puente Piedra de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, bajo el Expediente N° 35-2010, y tuvo una duración de casi diez años. El 6 de agosto de 2019, la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República emitió la Casación N° 28290-2018-Lima Norte, a través de la cual –actuando en sede de instancia– se revocó la sentencia de segunda instancia, y se declaró fundada en parte la demanda interpuesta (en adelante, la “Ejecutoria Suprema”).

Con la finalidad de abordar a plenitud los hechos de la controversia, hemos dividido la presente sección en tres partes. La primera refiere al contexto político y legal en el que ocurrieron los hechos que dieron origen a la controversia entre el señor Fernández Llamoca y Los Portales. La segunda relativa a los antecedentes directos del caso, entre los que se encuentran el procedimiento expropiatorio seguido por el Estado Peruano en contra de los entonces dueños del Inmueble y su adquisición por Los Portales en el año 2010. Finalmente, la tercera parte abordará los principales actuados procesales del expediente hasta la emisión de la Ejecutoria Suprema.

II.1. El contexto político-legal en el cual surgió la controversia

II.1.1. La reforma agraria del gobierno del general Juan Velasco Alvarado

Luego de los fallidos intentos reformistas del gobierno de Fernando Belaunde Terry, el denominado “Gobierno Revolucionario de las Fuerzas Armadas” (GRFA) tomó las

¹ El Inmueble formaba parte de un predio matriz de mayor dimensión inscrito en la Partida N° 07017136 del Registro de Predios de Lima. Posteriormente, el 28 de mayo de 2010, el Inmueble fue independizado a favor de la Familia Schneidewind en la Partida N° 12489329 del Registro de Predios de Lima.

riendas del país por la fuerza². El 3 octubre de 1968, el general Juan Velasco Alvarado, comandante del Ejército y jefe del Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, llevó a cabo un golpe de Estado militar que derivó en su ascenso como jefe del gobierno peruano. Desde entonces, se instauró una dictadura militar en el Perú, caracterizada por posiciones nacionalistas, antiimperialistas y anti oligárquicas (Klarén, 2004). La ocupación de la *International Petroleum Company* (ICP) por parte de las tropas peruanas seis días después de concretado el golpe fue la primera muestra de los drásticos cambios políticos, sociales y económicos que ocurrirían en los siguientes años en el país.

Un año después de que los militares tomaron el poder, el 24 de junio de 1969, el general Velasco Alvarado dio un discurso a la Nación en el que explicó los alcances de la nueva ley de reforma agraria, promulgada a través del Decreto Ley N° 17716 –cuyo Texto Único Concordado fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 265-70-AG del 18 de agosto de 1970 (en adelante, la “Ley de Reforma Agraria”)- (Mayer, 2009). A diferencia de la ley de reforma agraria dictada durante el primer gobierno de Fernando Belaunde Terry, la reforma agraria velasquista se ejecutó en todo el país, sin excepciones, convirtiéndose así en una de las experiencias de reforma agraria más importantes de toda la región (Robles, 2002).

Tanto las haciendas de la sierra como las plantaciones agroindustriales de la costa fueron afectadas para dicho fin. El primer artículo de la Ley de Reforma Agraria es ejemplificativo de los objetivos perseguidos por el GRFA por medio de ella.

La Reforma Agraria es un proceso integral y un instrumento de transformación de la estructura agraria del país; destinado a sustituir los regímenes del latifundio y minifundio por un sistema justo de propiedad. [sic] Tenencia y explotación de la tierra, que contribuya al desarrollo social y económico de la Nación. Mediante la creación de un ordenamiento agrario que garantice la justicia social en el campo y aumente la producción y la productividad del sector agropecuario, elevando y asegurando los ingresos de los campesinos para que la tierra constituya. [sic] Para el hombre que la trabaja, base de su estabilidad económica,

² El presente trabajo no tiene por objeto abordar las causas histórico, político, económico sociales y culturales que provocaron el ascenso de las Fuerzas Armadas al poder. Las referencias históricas únicamente pretenden brindar al lector un marco histórico y político concreto, a partir del cual comprender los orígenes de la controversia entablada entre el señor Fernández Llamoca y Los Portales.

fundamento de su bienestar y garantía de su dignidad y libertad. (Texto Único Concordado del Decreto Ley N°17716, sus ampliatorias y conexas, 1970).

Como señala Lowenthal, en el curso de los siguientes cinco años, “la reforma agraria se extendió rápida y ampliamente hasta convertirse en una de las transformaciones rurales más completas del hemisferio” (1985, p. 441). Se trató de una reforma que apuntó a reestructurar las clases sociales y las relaciones de dependencia generadas en torno a la tenencia de tierras en el Perú, a través de la expropiación masiva de predios rústicos de propiedad privada a lo largo del territorio nacional (Mejía & Matos, 1980). Dentro de las notas características de la reforma agraria emprendida por el presidente Velasco Alvarado resaltan las siguientes:

- La transformación de la estructura de tenencia y propiedad de la tierra, eliminando el sistema de hacienda y latifundio de manera definitiva. Como explican Matos y Mejía (1980), ello supuso la eliminación del régimen de excepción para los complejos agroindustriales azucareros de la costa norte, la reducción de los límites “inafectables” de la propiedad privada y la ampliación de las causas de afectación para fines de reforma agraria (Matos & Mejía, 1980).
- Redistribución de tierras y colectivización de la propiedad. Uno de los objetivos de la reforma agraria velasquista fue la reducción de la concentración de tierras por medio de su redistribución al campesinado. Para tal fin, la principal forma de adjudicación de propiedad se llevó a cabo a través de cooperativas agrícolas autogestionadas (Mayer, 2009)³.

Paradójicamente, esta situación tuvo como consecuencia la consolidación de la propiedad de la tierra. Mayer resalta que al término de la década de los setenta se habían expropiado más de quince mil propiedades y más de 9 millones de hectáreas, las cuales se consolidaron en 1708 adjudicaciones colectivas, dirigidas por más de trescientas mil familias en su calidad de miembros de las cooperativas (2009).

- Modernización agrícola. El gobierno de Velasco Alvarado orientó sus esfuerzos en mejorar la eficiencia productiva de la agricultura, con la finalidad ulterior de reinvertir

³ En la mayoría de los casos, las grandes haciendas costeñas se convirtieron en las cooperativas agrarias de producción (CAP), mientras que las tierras de la sierra se transformaron en sociedades agrarias de interés social (SAIS).

el excedente obtenido de dicha actividad en la industrialización del país (Klarén, 2004). La autogestión fue una herramienta clave promovida por el gobierno para alcanzar dicho fin. Estos esfuerzos se enmarcaron en el objetivo general del gobierno velasquista de expandir el aparato estatal en diversos sectores económicos estratégicos.

Un aspecto notable de la reforma agraria implementada por el GRFA fue la inusitada celeridad de los procedimientos expropiatorios llevados a cabo en contra de los hacendados y terratenientes. Esta celeridad se explica por la necesidad de ejecutar la transformación social proclamada por las Fuerzas Armadas en el plazo más corto posible. Sin un procedimiento expropiatorio de las características que describiremos a continuación, el apoyo popular obtenido por el nuevo gobierno militar habría peligrado.

Para empezar, la Ley de Reforma Agraria creó un fuero agrario que conocería y resolvería de manera exclusiva las controversias que se generasen con motivo de la aplicación de la legislación de reforma agraria y derecho agrario en general, de aguas, de tierras eriazas y de selva⁴. La creación del fuero agrario permitió agilizar el proceso de reforma agraria en su conjunto, al contar con una instancia expeditiva y adecuada para la distribución efectiva de las tierras al campesinado (Mejía & Matos, 1980).

Este fuero quedó constituido en dos instancias: una primera instancia comprendida por los jueces de tierras; y, una segunda, en la que el Tribunal Agrario se erigió como autoridad definitiva para resolver los conflictos de su competencia. Las resoluciones dictadas por este tribunal eran inapelables, de conformidad con lo establecido en el artículo 154° de la Ley de Reforma Agraria. El ámbito judicial no era sino el último paso que debía cumplirse antes de la adjudicación en propiedad de las tierras expropiadas.

El procedimiento iniciaba en sede administrativa con una declaración total o parcial de una zona agraria del país como “zona de reforma agraria”. Luego de ello, los propietarios de la zona declarada para fines de reforma agraria debían presentar en un plazo de 60 días declaraciones juradas sobre los predios rurales de los cuales eran dueños, así como presentar los títulos de propiedad y planos respectivos para el estudio de títulos

⁴ Texto Único Concordado del Decreto Ley N° 17716, sus ampliatorias y conexas, artículo 153 (“Créase el Tribunal Agrario como órgano jurisdiccional encargado de conocer y resolver en instancia definitiva los conflictos y controversias que se originen con motivo de la aplicación de la legislación sobre la Reforma Agraria, Aguas, Tierras Eriazas y de Selva y de derecho agrario en general. Para los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, son de competencia del Fuero Agrario las acciones de reivindicación, deslinde, interdictos, desahucio, cobro de arrendamiento y demás acciones reales, personales y mixtas derivadas de la propiedad, posesión y tenencia de los predios rústicos.”).

que realizaría la entidad posteriormente. Satisfecho este requisito, la Dirección Zonal de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura elaboraba un plano de las áreas afectadas (también denominado plano de afectación).

De no haber observaciones respecto del plano, o de haberlas y luego ser absueltas, la Dirección Zonal declaraba oficialmente la afectación de la tierra y demás bienes (Mejía & Matos, 1980). A partir de la emisión de la resolución administrativa, los propietarios de los predios afectados contaban con un plazo de 10 días para apelar la decisión ante la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, únicamente por la calificación del predio y errores materiales contenidos en el plano de afectación. Una vez resuelto el incidente a nivel administrativo, el Poder Ejecutivo aprobaba el plano definitivo de afectación mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministerio de Agricultura (Texto Único Concordado del Decreto Ley N°17716, sus ampliatorias y conexas, 1970).

Publicado el Decreto Supremo respectivo en el Diario Oficial El Peruano, el trámite proseguía en sede judicial. La Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural exigía a los propietarios de los predios afectados su entrega inmediata, bajo apercibimiento de solicitar su cumplimiento judicialmente. En caso se negaran a cumplir con lo ordenado, la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural demandaba la expropiación de los predios en cuestión ante el juez de tierras. Junto con la demanda, se debía acompañar el documento que acreditaba el pago del justiprecio.

Una vez recibida la propiedad del anterior titular, el juez de tierras otorgaba posesión inmediata de ella a la entidad administrativa demandante y expedía los documentos necesarios para la traslación de dominio a favor del Estado peruano (Mejía & Matos, 1980). La resolución judicial que ponía fin al procedimiento de afectación únicamente podía ser impugnada ante el fuero privado respecto a la cuantía de la afectación o de la indemnización acordada. Esta primera etapa del procedimiento expropiatorio fue denominada la etapa de afectación y fue regulada en los artículos 44 al 62 de la Ley de Reforma Agraria.

Las dos etapas siguientes del procedimiento (valorización y adjudicación) fueron reguladas de modo tal que permitiesen la traslación célere de la propiedad hacia sus beneficiarios. A efectos del presente trabajo, nos interesa resaltar que la afectación del predio rústico necesariamente debía de ser seguida tanto en sede administrativa como judicial en contra del propietario del inmueble identificado para fines de reforma agraria.

Como se verá en el sub acápite 3.1.1., la explicación desarrollada en torno a las características del procedimiento expropiatorio es relevante para comprender por qué el título de propiedad del señor Mario Fernández Llamoca es defectuoso y no es oponible a Los Portales.

II.1.2. La contrarreforma agraria de los gobiernos del comandante Francisco Morales Bermúdez y Francisco Belaunde Terry

El proceso revolucionario emprendido por el gobierno velasquista no perduró en el tiempo. En febrero de 1973, el general Velasco Alvarado sufrió severas complicaciones a su salud. Si bien logró recuperarse de la enfermedad que lo aquejó, tras reasumir sus funciones como presidente de la República su liderazgo se vio debilitado. Como explica Mayer, producto de dicho debilitamiento, los altos mandos militares que asumieron las riendas del país junto con el general Velasco Velado fueron desplazados por oficiales de la Fuerza Aérea y de la Marina con un menor entusiasmo revolucionario (2009). Este contexto fue propicio para el golpe de estado que el comandante Francisco Morales Bermúdez perpetró en agosto de 1975.

En el ámbito agrario, el nuevo régimen implementó políticas destinadas a revertir los efectos de la reforma agraria emprendida por el GRFA. Pese a ello, para el momento en que las Fuerzas Armadas dejaron el poder en 1980, el sistema de tenencia de la tierra en el país había sido sustancialmente alterado (Lowenthal, 1985). Cuando Belaúnde Terry asumió nuevamente el mando del Estado peruano en la década de los ochenta (1980-1985), la reforma agraria ya había sido implementada en su totalidad a lo largo del país. Si bien el mandatario autorizó la disolución de las cooperativas agrarias y buscó detener el proceso de reforma agraria (Robles, 2002), el panorama social, político y económico del Perú había sufrido tantos cambios relevantes en la última década que el país nunca volvió a ser el mismo (Mayer, 2009).

II.2. Los antecedentes directos de la controversia

II.2.1. El inmueble de titularidad del señor Fernández Llamoca

En el contexto descrito, el Estado peruano emitió una serie de normas destinadas a afectar con fines de reforma agraria el predio rústico denominado “Puente Piedra” o “Pampa Libre” (en adelante, el “Predio Rústico”), ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, e inscrito en la Partida N° 07017136 del Registro de Predios de Lima (en adelante, la “Partida Matriz”). La primera de ellas fue el Decreto Supremo N° 059-84-AG, publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 3 de julio de 1984, el cual aprobó el plano definitivo de afectación del Predio Rústico. De este modo, fueron afectadas con fines de reforma agraria 27 hectáreas con 5,800 metros cuadrados (27.58 Hás.), incluyendo las Unidades Catastrales N° 10314, 10315, 10316, 11077, 11078, 10343, 10345 y 10279.

En ejecución del Decreto Supremo N° 059-84-AG, la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural expidió la Resolución Directoral N° 448/92-AG-UAD.Lima-Callao del 7 de noviembre de 1992. Por medio de dicha norma, y tras haberse conducido el procedimiento expropiatorio de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Reforma Agraria, se adjudicó el Predio Rústico a favor de una serie de trabajadores del agro, entre ellos, el señor Manuel Fernandez Soca. En el caso concreto de este último, se le adjudicó a título gratuito la Unidad Catastral (UC) N° 10279 del Predio Rústico, la cual tenía una extensión de 4 hectáreas con 900 metros cuadrados (4.09 Hás).

Posteriormente, el 24 de junio de 1993, la Unidad Agraria Departamental del Ministerio de Agricultura expidió el título de propiedad N° 051820-93 a favor del señor Fernández Soca. El título no fue inscrito en los Registros Públicos por el señor Fernández Soca ni por su hijo, el señor Fernández Llamoca, luego de que el primero falleciera el 29 de noviembre de 1999. Según consta en el Asiento A00001 de la Partida N° 12438389 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima, el señor Fernández Llamoca fue declarado único heredero del señor Fernández Soca.

En este punto es importante destacar que la propiedad del Ministerio de Agricultura (hoy, Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDRAGRI) sobre el Inmueble fue inscrita en 1993 en la Partida N° P0145367 del Registro de Predios de Lima (en adelante, la “Partida del Ministerio”). En virtud de dicha partida, se identificó al Inmueble con la UC N° 10279. La partida donde constaba inscrito el Predio Rústico jamás fue

cerrada (Partida N° 07017136 del Registro de Predios de Lima). De la información contenida en dicha partida tampoco se desprendería que se hubiera llevado a cabo un procedimiento expropiatorio en contra de sus titulares registrales. Ello trajo como consecuencia que el Inmueble estuviese inscrito en dos partidas registrales distintas.

II.2.2. El inmueble de titularidad de Los Portales

Más de 20 años después de llevado a cabo el procedimiento expropiatorio antes comentado, el 5 de marzo de 2010, mediante minuta de compraventa, los señores Paul Theodor Schneidewind Sologuren y la Sucesión de Josefina Cristina Thorne de Schneidewind (en adelante y en conjunto, la “Familia Schneidewind”)⁵ transfirieron a Los Portales la propiedad del inmueble identificado como Lote B Matriz, cuya independización corre inscrita en la Partida Registral N° 12489329 del Registro de Predios de Lima (en adelante, la “Partida de Los Portales”). El precio de venta pactado fue de USD 990,864.00 (novecientos noventa mil ochocientos sesenta y cuatro con 00/100 dólares americanos). En la misma fecha de la celebración del contrato de compraventa, Los Portales tomó posesión del inmueble transferido a su favor.

En el momento que se llevó a cabo la compraventa entre la Familia Schneidewind y Los Portales, el Inmueble carecía de una partida registral independiente y formaba parte de un predio de mayor extensión denominado “Lote Matriz A y Lote Matriz B, Valle de Carabayllo, Fundo Pampa Libre y Anexos, San Pedro Alcántara e Isleta”, ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima. Dicho predio corría inscrito en la Partida Matriz. El Lote Matriz B –transferido por la Familia Schneidewind a Los Portales– se encontraba identificado con la UC N° 05118 (Partida Matriz).

Según la información contenida en la Partida Matriz, la titularidad de los señores Schneidewind sobre el Predio Rústico data 20 de noviembre de 1969, fecha en la que quedó inscrita la Escritura Pública del 1 de octubre de 1969, por medio de la cual adquirieron la titularidad del inmueble. Tras el fallecimiento de la señora Josefina Cristina Thorne de Schneidewind el 30 de julio de 2005, la titularidad sobre el predio pasó a la Familia Schneidewind, según se desprende del Asiento C00001 de la Partida N° 07017136 del Registro de Predios de Lima. Posteriormente, el Inmueble se independizó el 28 de mayo de 2010, creándose así la Partida de Los Portales.

⁵ La señora Josefina Cristina Thorne de Schneidewind falleció el 30 de julio de 2005, siendo declarados herederos los señores Paul Theodor Schneidewind Sologuren, María Josefina Raquel Schneidewind Thorne, Liesel María Mercedes Schneidewind Thorne y Paul Teodoro Schneidewind Thorne. La sucesión se inscribió en la Partida N° 11837910 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

El 21 de abril de 2010, aproximadamente mes y medio después de celebrada la referida compraventa, el señor Fernández Llamoca envió una carta vía conducto notarial a Los Portales. A través de dicha comunicación, el señor Fernández Llamoca manifestó que el Inmueble era de su propiedad, en virtud de un título de propiedad otorgado por el Ministerio de Agricultura a su difunto padre, el señor Manuel Fernández Soca. Asimismo, el señor Fernández Llamoca advirtió que Los Portales no había inscrito su derecho en el Registro Público. El señor Fernández Llamoca no adjuntó a la carta documentos que acreditasen que poseyera o fuese el propietario del Inmueble.

El 30 de abril de 2010, Los Portales respondió dicha comunicación, señalando que el Inmueble fue adquirido de buena fe de parte de quienes figuraban como los titulares registrales en dicho momento, esto es, la Familia Schneidewind. De este modo, en virtud del principio de fe pública registral, la adquisición de Los Portales se encontraba protegida. Posteriormente, Los Portales procedió a elevar la compraventa a Escritura Pública el 22 de junio de 2010; y, finalmente, inscribió su derecho en los Registros Públicos el 22 de setiembre de 2010.

En paralelo al trámite de inscripción del título en los Registros Públicos, el 14 de mayo de 2010, el señor Fernández Llamoca interpuso una demanda de mejor derecho de propiedad en contra de Los Portales, solicitando que se declare su mejor derecho como propietario del Inmueble. Adicionalmente, solicitó la reivindicación del predio, así como una indemnización por daños y perjuicios ascendente a S/ 30,000.00 (treinta mil con 00/100 Soles).

II.3. El trámite procesal del Expediente N° 35-2010

II.3.1. Lo discutido y resuelto en primera instancia por el Juzgado Mixto de Lima Norte

➤ *La demanda interpuesta por el señor Fernández Llamoca*

El proceso de mejor derecho de propiedad iniciado por el señor Fernández Llamoca fue tramitado inicialmente ante el Juzgado Mixto – Sede Puente Piedra de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, bajo el Expediente N° 00035-2010-0-3398-JR-CI-01. Posteriormente, debido a las reorganizaciones ocurridas dentro del Poder Judicial, el expediente fue redistribuido al Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla.

En la demanda, el señor Fernández Llamoca alegó que su padre, el señor Fernández Soca, habría sido uno de los beneficiarios de la reforma agraria conducida por el Estado peruano. El Predio Rústico fue expropiado por la Unidad Agraria Departamental Lima-Callao el 7 de noviembre de 1992, en virtud de la Resolución Directoral N° 448/92-AG-UAD. En ejecución de dicha resolución administrativa, el Ministerio de Agricultura le otorgó al señor Fernández Soca el título de propiedad N° 051820-93, a través del cual le adjudicó la propiedad de una parcela del Predio Rústico, identificada con la UC N° 10279. El área total de la parcela era de 4Ha. y 900m2.

Desde entonces, el predio habría sido explotado económicamente por el padre del demandante, quien falleció el 29 de noviembre de 1999. Sobre dicha base, el señor Fernández Llamoca sostuvo que su padre habría adquirido, además, por prescripción adquisitiva de dominio, la parcela del Predio Rústico que le fue adjudicada por el Estado peruano. La posesión pública, pacífica, continua y como propietario por más de 30 años lo reputaría como usucapiente del Inmueble.

Para sustentar su pretensión indemnizatoria, el señor Fernández Llamoca alegó que la conducta antijurídica de Los Portales consistió en haber ingresado ilegalmente al Inmueble, dañando los cultivos que había sembrado y despojándolo de su propiedad. Según explicó el demandante, en el marco del Expediente Arbitral N° 021-2009, tramitado ante el Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario se efectuó un lanzamiento que lo habría privado de la posesión que venía ejerciendo sobre el Inmueble; por lo que a través de la demanda pretendería su reivindicación.

➤ *La contestación a la demanda presentada por Los Portales*

El 17 de setiembre de 2010, Los Portales contestó la demanda, solicitando que sea declarada infundada en todos sus extremos. En relación con la pretensión de mejor derecho de propiedad, Los Portales sostuvo que su título de propiedad derivaba de un título de mucha mayor antigüedad que el del demandante. Mientras que el título del señor Fernández Llamoca se remontaba a 1992 –fecha en la que el Estado peruano adjudicó la parcela identificada con la UC N° 10279 del Predio Rústico a favor de su difunto padre–, el título de Los Portales fue otorgado por la Familia Schneidewind, quienes tenían su derecho inscrito sobre el Inmueble desde 1969.

De igual modo, Los Portales alegó que su título debía ser preferido por sobre el del señor Fernández Llamoca, de conformidad con el principio de prioridad registral

recogido en el artículo 2016° del Código Civil. A diferencia del título de Los Portales que se encontraba inscrito desde el 22 de setiembre de 2010, el título del demandante jamás fue inscrito. Como corolario de lo anterior, Los Portales señaló que el título del señor Fernández Llamoca no le era oponible al no encontrarse inscrito. La regla prevista en el artículo 2022° del Código Civil exige como requisito la inscripción del derecho real para que esta sea oponible a otros sujetos que también tengan derechos reales sobre el mismo bien.

En relación con la pretensión reivindicatoria, Los Portales negó que el señor Fernández Llamoca tuviese un título que lo habilitase a poseer el Inmueble, así como que fuese el propietario de este. Fueron los señores Schneidewind quienes siempre poseyeron el Inmueble, encontrándose su titularidad inscrita en la Partida N° 07017136 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, Los Portales resaltó que, en todo caso, habría adquirido la propiedad del Inmueble al amparo del principio de fe pública registral. Por último, respecto a la pretensión indemnizatoria, Los Portales indicó que ninguno de los elementos de la responsabilidad civil se habría configurado en el caso concreto, por lo que la pretensión devenía en infundada.

➤ *Incorporación de terceros al proceso*

Durante el trámite de la primera instancia, dos sujetos fueron incorporados al proceso en calidad de litisconsortes necesarios activos y pasivos, respectivamente. Por un lado, con ocasión de la denuncia civil planteada por Los Portales en su escrito del 21 de agosto de 2010, mediante Resolución N° 12 del 6 de setiembre de 2011, el Juzgado integró a la relación jurídico procesal como litisconsorte necesario pasivo a la Familia Schneidewind. Su incorporación al proceso se circunscribió a los hechos discutidos en la pretensión indemnizatoria de la demanda, por ser los supuestos causantes de los daños invocados por el demandante.

Por otro lado, mediante Resolución N° 60 del 4 de noviembre de 2013, el Ministerio de Agricultura fue incorporado como litisconsorte necesario de la parte demandante. La intervención del Ministerio se sustentó en que existirían dos partidas en las que el Inmueble se encontraría inscrito, siendo que en una de ellas se publicitaría su derecho de propiedad sobre el predio desde 1993. Según explicó en su escrito del 30 de octubre de 2013, la Partida Matriz (y, posteriormente, la Partida de Los Portales) nunca fue cerrada por el Registro Público de Lima, pese a que el Segundo Juzgado de Tierras de

Lima había ordenado el cierre de esta, lo cual ocasionó un problema de duplicidad de partidas que persiste hasta la fecha.

La incorporación del Ministerio de Agricultura al proceso reveló que el inmueble pretendido por el demandante era exactamente el mismo que aquel adquirido por Los Portales⁶. Al momento que la expropiación del Predio Rústico se llevó a cabo, la parcela adjudicada al señor Fernández Soca fue identificada con la UC N° 10279. Años más tarde, la Unidad Catastral del Inmueble pasó a denominarse 05118. En la medida que la Partida N° 07017136 –pertenece al Lote Matriz B– no fue cerrada, el Inmueble fue identificado con ambos números de identificación de Unidad Catastral.

➤ *La sentencia de primera instancia*

A través de la Resolución N° 72 del 5 de noviembre de 2014, el Juzgado Civil Transitorio de Puente Piedra (anteriormente, el Juzgado Mixto Transitorio de Puente Piedra) declaró infundada la demanda en todos sus extremos. La decisión del Juzgado se basó en los siguientes fundamentos:

- (i) Conforme al principio de prioridad registral, el acto que primero ingresa al Registro Público se antepone con preferencia excluyente a cualquier otro acto registrable. En este caso, existen dos títulos de propiedad contradictorios sobre el mismo bien. Sin embargo, solamente el título de Los Portales se encontraba inscrito, por lo que el título del señor Fernández Llamoca no era oponible. Una interpretación a contrario sería lesiva de los artículos 2012° y 2013° del Código Civil.
- (ii) El título del señor Fernández Llamoca sería defectuoso. Este se originó en un procedimiento expropiatorio dirigido en contra de un sujeto distinto a los entonces titulares registrales del Predio Rústico, los señores Schneidewind. El procedimiento fue seguido en contra de Sociedad Agrícola Puente Piedra Ltda.; y por lo mismo, estuvo viciado.

Cabe resaltar que a esta misma conclusión llegaron los profesores Jorge Avendaño Valdez y Luis Felipe Del Risco Sotil en un informe que fue presentado al proceso por Los Portales el 25 de octubre de 2013 (en adelante, el "Informe

⁶ Véase, para mayor ahondamiento, la copia de la notificación 1892-2005-AG-PETT-OPERLC del 27 de abril de 2005 y el certificado de enero de 2006, expedidas por el Ministerio de Agricultura (fojas 290 y 291), la copia de la consulta de predio y sus datos generales (fojas 292 y 293), copia informativa del padrón catastral emitida por COFOPRI (fojas 294).

Avendaño”). Como se verá más adelante, pese a ser relevante para la resolución del caso, este informe no fue debidamente tomado en cuenta por los órganos jurisdiccionales encargados de resolver la controversia.

- (iii) La inscripción del Ministerio de Agricultura de su derecho de propiedad sobre el Inmueble en la Partida N° 01045367 del Registro de Predios de Lima, no enervaría la eficacia del derecho de Los Portales, pues el señor Fernández Llamoca nunca inscribió su derecho en dicha partida. Además, en cualquier caso, el título de Los Portales se encuentra inscrito en una partida de mayor antigüedad, por lo que este debía ser preferido, conforme al artículo 2022° del Código Civil.
- (iv) La adquisición de Los Portales fue realizada al amparo del artículo 2014° del Código Civil. La compañía adquirió a título oneroso la propiedad del Inmueble de quienes figuraban en el Registro de Predios de Lima como sus titulares registrales desde 1969, la Familia Schneidewind. Posteriormente, inscribió su derecho de propiedad en la partida del Inmueble, sin tener conocimiento de la presunta inexactitud (duplicidad registral) que el registro publicitaba.
- (v) En base a lo expuesto, el Juzgado concluyó que el título del señor Fernández Llamoca no sería oponible a la Familia Schneidewind (y, por extensión, a Los Portales). Por el contrario, el título de Los Portales proviene de un contrato de compraventa celebrado con los anteriores titulares registrales del Inmueble, cuya adquisición data de 1969, sin que esta hubiera sido invalidada hasta el momento. Por este motivo, el título de Los Portales prevalece frente al título del demandante.

La aplicación de las reglas empleadas por el Juzgado para evaluar el mérito de la demanda es parcialmente correcta. En el sub acápite 3.1. del presente informe, desarrollaré las reglas que deben ser tomadas en cuenta para resolver una controversia como la planteada por el señor Fernández Llamoca.

II.3.2. El trámite del proceso en segunda instancia

El 17 de noviembre de 2014, el señor Fernández Llamoca apeló la sentencia de primera instancia, solicitando que esta sea anulada. El demandante sostuvo que la sentencia sería nula por contener vicios *in iudicando* e *in procedendo*, los cuales vulnerarían su derecho al debido proceso y a la propiedad. El Ministerio de Agricultura también apeló la sentencia.

Cinco días más tarde de interpuesto el medio impugnatorio, el 22 de noviembre de 2014, el señor Fernández Llamoca falleció. Dicha situación fue puesta en conocimiento de la Sala Superior el 15 de junio de 2015. Es así que, mediante Resolución N° 71 del 20 de enero de 2016, se incorporó al proceso como sucesores procesales del demandante a los señores José Luis Fernández Villalobos y Mario Manuel Fernández Villalobos.

➤ *La primera Sentencia de Vista*

Elevados los autos al superior jerárquico, mediante Resolución N° 173 del 12 de mayo de 2016, la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte revocó la sentencia de primera instancia; y, reformándola, declaró la improcedencia de la demanda.

La Sala descartó la aplicación de los artículos 1135° y 2016° del Código Civil. Ambas disposiciones regulaban un supuesto de hecho distinto al analizado en el caso. En su lugar, la Sala sostuvo que la controversia se resolvería a favor de Los Portales en aplicación del artículo 2022° del Código Civil. Al tratarse de derechos en oposición que no provienen del mismo transferente, es oponible aquel derecho que esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone. Los Portales sí contaba con su derecho inscrito, mientras que el señor Fernández Llamoca no, por lo que su título no resultaba oponible al del demandado.

Pese a lo anterior, la Sala Civil de Lima Norte consideró que existía un problema subyacente a la controversia referido a la duplicidad de partidas registrales. La existencia de la Partida del Ministerio –la cual se presume conocida por todos– desvirtuaba la buena fe de Los Portales; y por consiguiente, enervaba la protección jurídica otorgada por los artículos 2014°, 2016° y 2022° del Código Civil. Por dicho motivo, en realidad, el título del señor Fernández Llamoca debía ser preferido por sobre el de Los Portales.

Sobre este punto, coincido con el razonamiento de la Sala Superior respecto a que en un supuesto de duplicidad de partidas la protección brindada por las normas registrales no asiste a ninguna de las partes enfrentadas. Sin embargo, a diferencia de lo señalado por la Sala Civil de Lima Norte, considero que el artículo 2014° sí es aplicable a la controversia. En el sub acápite 3.1.2., desarrollaré los alcances de esta disposición, así como las razones por las que Los Portales habría adquirido el bien al amparo de dicho artículo.

Para completar su razonamiento, la Sala Superior señaló que no podía estimar la pretensión de mejor derecho de propiedad, pues dicha pretensión presupondría la existencia de una sola partida registral. En buena cuenta, para la Sala la controversia debía ser dilucidada en el ámbito administrativo, pues el Poder Judicial carecía de competencia para ordenar el cierre de una partida por duplicidad.

➤ *La Casación N° 18167-2016-Lima Norte: la anulación de la primera Sentencia de Vista*

Tanto el señor Fernández Villalobos –sucesor procesal del señor Fernández Llamoca– como Los Portales interpusieron recursos de casación en contra de la primera Sentencia de Vista. Por un lado, la parte demandante solicitó que se declare la nulidad total de la resolución, sobre la base de infracciones normativas (hoy, causales casatorias) de carácter procesal y materiales (aplicación indebida del artículo 2022° del Código Civil); así como un supuesto apartamiento inmotivado de un precedente judicial. Por otro lado, Los Portales alegó infracciones normativas de derecho procesal y materiales⁷.

Los autos fueron elevados a la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema, y ambos recursos declarados procedentes. En la Casación N° 18167-2016-Lima Norte, la Sala Suprema estimó las infracciones normativas de carácter procesal planteadas, determinando que la primera Sentencia de Vista adolecía de vicios de motivación, específicamente, falta de motivación interna del razonamiento. En base a ello, la Sala Suprema declaró fundados ambos recursos; y consecuentemente, anuló la resolución cuestionada.

➤ *La segunda Sentencia de Vista*

Tras la emisión de la Casación N° 18167-2016-Lima Norte, los autos fueron enviados a la Primera Sala Civil Permanente de Lima Norte. Mediante Resolución N° 82 del 18 de julio de 2018, la Sala emitió la segunda Sentencia de Vista del caso. En esta oportunidad, la Sala Superior confirmó la sentencia de primera instancia, que declaró infundada la demanda en todos sus extremos.

⁷ En concreto, Los Portales denunció la inaplicación del artículo 70° de la Constitución Política, y de los artículos 907° y 2013° del Código Civil; así como aplicación indebida de los artículos 2014°, 2016° y 2022° del Código Civil, por parte de la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte al expedir la primera Sentencia de Vista.

De acuerdo con la Sala Superior, para resolver una controversia de mejor derecho de propiedad, resulta de aplicación el artículo 2022° del Código Civil. De modo tal que, si una determinada persona pretende oponer un derecho real frente a otra que también ostente derechos reales sobre el mismo bien, necesariamente deberá tener su derecho inscrito con anterioridad al de su contraparte. En este caso, la titularidad del señor Fernández Llamoca sobre el Inmueble no se encuentra inscrita, por lo que la misma no es oponible a Los Portales, quien sí cuenta con su derecho inscrito [Considerandos 5.7. y 5.8. de la segunda Sentencia de Vista].

Como explicaré a detalle en el sub acápite 3.2., no es correcto aplicar el artículo 2022° del Código Civil para resolver un conflicto de mejor derecho de propiedad en el que existen dos partidas registrales que publicitan derechos de distintos sujetos sobre el mismo bien. El fenómeno de la duplicidad de partidas representa una anomalía registral cuya solución no puede recaer en normas registrales, como sería el caso del artículo 2022°. En dicho supuesto, corresponde evaluar cada una de las cadenas de transmisión para determinar a cuál de los supuestos propietarios le asiste verdaderamente la titularidad del bien en disputa, conforme a las normas de derecho común.

Adicionalmente, la Primera Sala Civil Permanente de Lima negó que Los Portales hubiera tenido conocimiento de que el Inmueble le pertenecía al Estado peruano. El Registro publicitó que el predio se encontraba inscrito en dos partidas registrales: la Partida N° P0145367 con UC N° 10279, y la Partida N° 0707136 con UC N° 05118 [Considerando 5.13. de la segunda Sentencia de Vista].

II.3.3. El pronunciamiento definitivo de la Corte Suprema respecto a la controversia

- *El recurso de casación interpuesto y su calificación por parte de la Corte Suprema*

Con fecha 7 de setiembre de 2018, el señor Mario Manuel Fernández Villalobos, en calidad de sucesor procesal del señor Fernández Llamoca, interpuso recurso de casación en contra de la segunda Sentencia de Vista, con el fin de que fuese anulada, o, en su defecto, revocada. Fueron cinco las causales alegadas por el recurrente:

- (i) Contravención al derecho a un debido proceso y debida motivación, regulado en el artículo 139.5 de la Constitución Política del Perú, el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y el artículo 122.3 del Código Procesal Civil. Según el

demandante, la segunda Sentencia de Vista habría incurrido en una motivación insuficiente.

- (ii) Contravención al derecho a la inviolabilidad de la propiedad y su función social, regulada en el artículo 70° de la Constitución Política. En su recurso de casación, el demandante señaló que la Sala Superior desconoció la validez del título de propiedad N° 051820-93, el cual le confirió a su padre la titularidad del Inmueble.
- (iii) Contravención al principio de obligatoriedad de las leyes que son de conocimiento público, regulado en el artículo 109° de la Constitución Política. El Decreto Supremo N° 59-84-AG fue publicado en el Diario Oficial El Peruano el 3 de julio de 1984. Es decir, desde dicha fecha, sería de conocimiento público que se declaró la afectación del Predio Rústico con fines de reforma agraria; así como que el padre del demandante, el señor Fernández Soca, era uno de los beneficiarios.
- (iv) Infracción normativa por inaplicación del artículo 219.4 del Código Civil. El título de propiedad de Los Portales adolecería de un fin ilícito. Su adquisición fue realizada de mala fe, con la finalidad de perjudicar el derecho del demandante sobre el Inmueble.
- (v) Infracción normativa por interpretación errónea de los artículos 2014° y 2022° del Código Civil. Para el demandante, la adquisición de Los Portales fue de mala fe. El señor Fernández Llamoca puso en conocimiento de la compañía la inexactitud registral mediante carta notarial del 21 de abril de 2010; y, pese a ello, esta decidió proseguir con la inscripción de su derecho en los Registros Públicos.

Las causales (i) al (iii) y (v) fueron declaradas procedentes mediante el auto de calificación del 23 de enero de 2019. La causal (iv) referida a la infracción normativa por inaplicación del inciso 4) del artículo 219° del Código Civil fue declarada improcedente. En el proceso jamás se discutió la validez de la compraventa celebrada entre los señores Schneidewind y Los Portales, por lo que la causal alegada no tenía incidencia en la decisión adoptada por la Sala Superior (Auto Calificatorio del Recurso Casación N°28290-2018 Lima Norte, 2019)⁸.

➤ *Los fundamentos de la decisión de fondo de la Corte Suprema*

⁸ Auto Calificatorio del Recurso Casación N° 28290-2018-Lima Norte, Considerando Noveno.

El 6 de agosto de 2019, la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema emitió la Ejecutoria Suprema. En ella, la Sala Suprema declaró fundado el recurso de casación; y en consecuencia, casó la segunda Sentencia de Vista. De este modo, actuando en sede de instancia, la Sala revocó la sentencia; y reformándola, declaró fundada en parte la demanda de mejor derecho de propiedad, en el extremo referido a las pretensiones de mejor derecho de propiedad y de reivindicación del Inmueble. La decisión fue unánime.

Las tres primeras causales invocadas por el señor Fernández Villalobos –sucesor procesal del demandante– fueron desestimadas (Casación N°28290-2018-Lima Norte, 2019)⁹. En lo que respecta a la causal (v), referida a la interpretación errónea de los artículos 2014° y 2022° del Código Civil, esta fue estimada parcialmente. Por un lado, la Sala Suprema consideró que el artículo 2014° del Código Civil no sería aplicable a la controversia, pues regularía un supuesto de hecho distinto al planteado en el caso concreto. Dicho artículo no permitiría determinar a qué parte le asistiría un mejor derecho de propiedad sobre el Inmueble (Casación N°28290-2018 Lima Norte, 2019)¹⁰. Esta interpretación es errada, como explicaré en el sub acápite 3.2.2. *infra*.

Por otro lado, en relación con la infracción del artículo 2022° del Código Civil, la Sala Suprema estableció que dicha disposición debía ser interpretada sistemáticamente con aquella contenida en el artículo 1135° del Código Civil –referida a la concurrencia de acreedores en supuestos de doble transferencia de inmuebles por el mismo deudor–. De este modo, a consideración de los magistrados supremos, para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos de igual naturaleza sobre el mismo bien, no bastaría únicamente con que el derecho haya sido inscrito con anterioridad, sino también la buena fe de quien inscribió primero (Casación N°28290-2018 Lima Norte, 2019)¹¹.

Las anteriores instancias de mérito interpretaron aisladamente el artículo 2022° del Código Civil, sin evaluar si Los Portales actuó o no de buena fe, priorizando el título de este último por el único motivo de que se encontraba inscrito. Tras verificar la supuesta interpretación errónea del citado artículo, la Sala Suprema actuó en sede de instancia y determinó que Los Portales no habría actuado de buena fe al inscribir su derecho

⁹ Ejecutoria Suprema del 6 de agosto de 2019, Considerando Segundo y Considerandos 3.1 al 3.4. y 3.7.

¹⁰ Ejecutoria Suprema del 6 de agosto de 2019, Considerando 3.5.

¹¹ Ejecutoria Suprema del 6 de agosto de 2019, Considerandos 3.6. al 3.7.

sobre el Inmueble. Antes de que Los Portales elevase a Escritura Pública la minuta de su contrato de compraventa, el señor Fernández Llamoca le cursó una carta notarial en la cual puso en su conocimiento que el Inmueble sería de propiedad de su fenecido padre. De acuerdo con la Sala Suprema, esta situación desvirtuaría la buena fe de Los Portales, por lo que su derecho no sería oponible al del demandante (Casación N°28290-2018 Lima Norte, 2019)¹².

Siguiendo esta línea de razonamiento, la Sala Suprema calificó la adquisición del señor Fernández Llamoca como de buena fe. Su derecho derivaría de un procedimiento de expropiación que culminó en la adjudicación del Inmueble a favor de su padre, el señor Fernández Soca (Casación N°28290-2018-Lima Norte, 2019)¹³. En consecuencia, la Sala Suprema declaró el mejor derecho de propiedad del señor Fernández Llamoca sobre el Inmueble y ordenó que el predio le sea restituido.

Discrepo de la posición asumida por la Corte Suprema por dos motivos. En primer lugar, el artículo 2014° del Código Civil sí es aplicable al caso bajo análisis. De hecho, la adquisición de Los Portales fue realizada al amparo de dicho artículo y, conforme a dicha disposición, la buena fe del adquirente se analiza al momento de la transferencia de propiedad, y no al momento de la inscripción. En segundo lugar, el artículo 1135° del Código Civil fue aplicado indebidamente por la Corte Suprema. El supuesto de hecho de la norma consiste en que el deudor se obliga a entregar un mismo inmueble a dos acreedores distintos. Así las cosas, la aplicación de dicha disposición es impertinente para resolver un conflicto en el que existen dos cadenas de transmisión de distintos transferentes, como ocurre en el caso bajo análisis.

Mi posición sobre ambos temas será desarrollada a profundidad en los sub acápite 3.1. y 3.2. del informe.

III. PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

En base a los hechos descritos en el apartado anterior, he identificado dos problemas jurídicos principales. En primer lugar, la titularidad del Inmueble. Si el derecho de propiedad confiere un poder jurídico absoluto sobre la cosa a su titular, solamente una persona puede ser la propietaria de un bien. En tal sentido, el primer problema del expediente consiste en determinar quién es el titular del Inmueble: Los Portales o el

¹² Ejecutoria Suprema del 6 de agosto de 2019, Considerandos 4.1. al 4.3.

¹³ Ejecutoria Suprema del 6 de agosto de 2019, Considerando 4.4.

señor Fernández Llamoca. Se trata de un problema de carácter civil y registral, pues requerirá la evaluación de las cadenas de transferencia a partir de las cuales cada parte adquirió la propiedad del Inmueble; así como de las reglas aplicables en supuestos de duplicidad registral.

En segundo lugar, y estrechamente vinculado al primer problema señalado, se encuentra el referido a la expropiación llevada a cabo por el Estado peruano en la década de los ochenta y noventa. ¿Esta fue realizada conforme al contenido constitucionalmente protegido del derecho de propiedad de los titulares registrales del Inmueble en ese entonces, esto es, los señores Schneidewind? La validez del título señor Fernández Llamoca depende de la respuesta que se brinde a dicha interrogante, enmarcando así la discusión en el ámbito constitucional.

III.1. ¿Qué título confirió la propiedad sobre el Inmueble en el caso concreto?

Como se describió en el segundo acápite del presente informe, la controversia analizada es una de mejor derecho de propiedad (también llamada acción declarativa de dominio). En una controversia de este tipo, el órgano jurisdiccional debe declarar a qué parte del conflicto le asiste la titularidad sobre el bien del cual ambos alegan ser propietarios. Como explica Gonzales Barrón, esta pretensión es “un remedio de tutela de la propiedad, que se actúa mediante una sentencia de mero reconocimiento, sin condena, que comprueba el dominio del actor [demandante], y, con lo cual, se elimina una incertidumbre jurídica” (2013, p. 1412).

Este mecanismo de tutela encuentra su fundamento en la concepción de la propiedad adoptada por el Código Civil peruano. Entendida desde una perspectiva civil, la propiedad es aquel derecho que permite a su titular usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien (Código Civil Peruano, art. 923, 1984)¹⁴. Los atributos que la propiedad confiere al titular no permiten que otra persona pueda ser la propietaria del mismo bien. Si alguien es dueño, nadie más puede serlo (Mejorada, 2014). Por lo mismo, se trata de un derecho exclusivo que confiere a su titular facultades absolutas y perpetuas sobre el bien (Avendaño, 1994).

Si solamente puede haber un propietario, la pretensión declarativa de mejor derecho de propiedad está orientada a dilucidar a través de un pronunciamiento con carácter de

¹⁴ Código Civil, artículo 923 (“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”)

cosa juzgada quién es el único y verdadero propietario. Así las cosas, resulta claro por qué la denominación “mejor derecho de propiedad” es equívoca. La expresión empleada da a entender que sobre el bien pueden recaer dos titularidades, cuando ello no es así. El ordenamiento legal solo permite que exista un solo propietario, cuyo derecho será preferido frente al de cualquier otro.

La determinación de a qué parte le asiste un “mejor” derecho de propiedad no es una tarea sencilla. El juzgador deberá evaluar los títulos confrontados y determinar cuál de ellos confirió realmente la propiedad sobre el bien. Según la jurisprudencia de la Corte Suprema, el juez deberá declarar fundada una demanda de mejor derecho de propiedad si es que del análisis del título del demandante y de las transferencias que han ocurrido hasta el presente, se determina que su derecho es preferente y oponible frente al del demandado (Casación N°19809-2022-Cañete, 2024). Ello implicará, a su vez, verificar la validez (análisis funcional) y eficacia (análisis estructural) del título del demandado en el proceso (Pasco, 2017).

Naturalmente, solo en virtud de un título válido y eficaz se producirá el efecto traslativo de la propiedad (Mejorada, 2014). Por ejemplo, el contrato de compraventa (título) a partir del cual un sujeto adquirió la titularidad de un predio puede ser válido, mas no eficaz. Típicamente, esto sucede en supuestos en los que un tercero prescribió el predio o lo adquirió al amparo del artículo 2014° del Código Civil. En dicho escenario, el título no se encontrará afectado por ninguna causal de nulidad; sin embargo, no producirá efecto traslativo alguno a favor del adquirente.

Siendo ello así, el punto de partida del análisis que se efectuará consistirá en determinar la validez del título del demandante, el señor Fernández Llamoca. De considerarse que el título en cuestión es válido, se evaluará si es que el mismo es eficaz frente al título de Los Portales.

III.1.1. ¿El título del señor Fernández Llamoca sobre el Inmueble es válido?

- *El título de propiedad del señor Fernández Llamoca es inválido en virtud de las normas recogidas en la Ley de Reforma Agraria.*

Conforme fue desarrollado en el segundo acápite del informe, el señor Fernández Llamoca sustenta su derecho de propiedad en el título de propiedad N° 051820-93. Este título fue otorgado por la Unidad Agraria Departamental del Ministerio de Agricultura a favor de su difunto padre, el señor Fernández Soca, luego de que se condujera un procedimiento expropiatorio en contra de los supuestos propietarios del Predio Rústico (dentro del cual se encontraba el Inmueble).

Al tratarse de una adquisición originaria de propiedad y no una de carácter derivativo, es imprescindible verificar si el mecanismo específico de adquisición (en este caso, la expropiación) fue conducido conforme a las leyes vigentes en ese momento. Solo si es que el procedimiento se condujo de acuerdo a ley, la adquisición del señor Fernández Soca (y por extensión, la del demandante) será reputada como válida.

En el caso comentado, la norma sobre la cual se sustentó el procedimiento expropiatorio conducido por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural fue la Ley de Reforma Agraria. En virtud de dicha norma, la expropiación de predios rústicos de dominio privado necesariamente debía ser dirigida en contra del propietario del inmueble. De lo contrario, la expropiación sería inválida por ser lesiva de las disposiciones legales vigentes en ese entonces, así como del derecho constitucional a la propiedad del titular del predio que se pretende prescribir. Numerosas disposiciones de la Ley de Reforma Agraria dan cuenta de que era el propietario, y no cualquier otro sujeto, el que debía formar parte del procedimiento de expropiación.

Como se explicó en el sub acápite 2.1., el procedimiento expropiatorio tenía como primera etapa la afectación del predio rústico tanto en sede administrativa como judicial. Por un lado, en sede administrativa, la expropiación iniciaba con una declaración total o parcial de una zona agraria del país como “zona de reforma agraria”. Una vez sucedido ello, conforme al literal a) del artículo 50° de la Ley de Reforma Agraria, los propietarios de los predios afectados para fines de reforma agraria debían presentar una serie de documentos a la Dirección Zonal de Reforma Agraria y Asentamiento Rural.

Aprobado el plano de afectación por la entidad, los propietarios de los predios afectados podían formular observaciones al plano en cuestión. Absueltas las observaciones, el plano definitivo de afectación era publicado mediante Decreto Supremo en el Diario Oficial El Peruano. Con dicha publicación culminaba el procedimiento en sede administrativa. En este caso, el plano definitivo de afectación del Predio Rústico fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 059-84-AG.

Por otro lado, una vez iniciado el proceso judicial ante el juez de tierras correspondiente, la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural notificaba al propietario del predio rústico afectado para cumplir con entregar la posesión del inmueble. Los artículos 53° al 62° de la Ley de Reforma Agraria describen las características y alcances del proceso judicial a ser instaurado en contra del propietario del predio. El proceso culminaba con la traslación del dominio del predio rústico expropiado a favor del Estado peruano.

En el caso concreto, el procedimiento expropiatorio que sirvió de sustento para la expedición del título de propiedad N° 051820-93 no fue seguido en contra de quienes figuraban registralmente como los propietarios del Predio Rústico en ese entonces: los señores Schneidewind. Aquellos contaban con su derecho inscrito en la partida del Predio Rústico desde 1969¹⁵; y, pese a ello, la expropiación fue llevada a cabo en contra de una persona jurídica denominada Sociedad Agrícola Puente Piedra Ltda. Adicionalmente, de la revisión del Expediente N° 95-86-NC tramitado ante el Segundo Juzgado de Tierras de Lima, se aprecia que la parte demandada fue dicha persona jurídica, mas no los señores Schneidewind. En esa medida, de acuerdo con lo previsto en el artículo 123° del Código Procesal Civil, los efectos de lo resuelto en dicho expediente no les son oponibles a los señores Schneidewind.

Los vicios del procedimiento expropiatorio repercuten en la validez del título de propiedad del demandante. El Estado peruano condujo un procedimiento expropiatorio lesivo de las disposiciones de la Ley de Reforma Agraria. Siendo así, la traslación de dominio del Predio Rústico a favor del Estado peruano devino en inválida; y, por lo mismo, la posterior adjudicación en propiedad de la parcela UC N° 10279 (el Inmueble) comprendida dentro del Predio Rústico al padre del demandante corre su misma suerte. Es decir, se trata de un título inválido, el cual no es oponible a Los Portales.

¹⁵ Así consta en las fojas 319 y 320 del Tomo 2124 y en los asientos B00009 y C00001 de la Partida Registral N° 07017136 del Registro de Predios de Lima (Partida Matriz).

- *El título de propiedad del señor Fernández Llamoca es inválido pues el procedimiento expropiatorio del cual provino fue confiscatorio; y, por ende, inconstitucional.*

El derecho fundamental a la propiedad se encuentra previsto en los incisos 8) y 16) del artículo 2° de la Constitución Política del Perú. Se trata de un derecho directamente vinculado con la libertad personal, el cual permite el desarrollo económico del individuo en la sociedad. Desde la Constitución de 1933 a la fecha, se reconoce a la propiedad como inviolable; es decir, que ningún propietario pueda ser privado de su derecho, salvo que medie una justificación basada en la Constitución para ello (Avendaño, 2005).

De acuerdo con reiterada jurisprudencia del Tribunal Constitucional, el derecho fundamental a la propiedad tiene un doble carácter. Por un lado, se trata de un derecho subjetivo, en virtud del cual su titular tiene un poder jurídico que le permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Por otro lado, la propiedad es comprendida como una institución objetiva que cumple una función social (Sentencia del Exp. N° 00030-2004-AI, Tribunal Constitucional del Perú, 2006).

Debido a este doble carácter, el Estado no solamente asegura que se respete la propiedad, sino que también puede imponer deberes y obligaciones relativos a su ejercicio, en atención a los intereses colectivos (Sentencia del Exp. N° 0048-2004-AI, Tribunal Constitucional del Perú, 2005). Justamente, una de dichas restricciones¹⁶ se encuentra prevista en el artículo 70° de la Constitución Política: la expropiación por causas de seguridad nacional o necesidad pública –declaradas por ley–, previo pago del justiprecio respectivo (1993).

En la medida que la propiedad es inviolable, si un acto de expropiación no se sujeta a las exigencias establecidas por la Constitución o la ley, dicho acto será reputado como confiscatorio; y por ende, inconstitucional. Así lo reconoció el Tribunal Constitucional en el caso “Aspillaga Anderson Hermanos S.A.”. En dicha sentencia, se recalcó la necesidad de que cuando las entidades públicas lleven a cabo una expropiación, necesariamente deben “obrar con sujeción al principio de legalidad y al derecho al debido proceso” (Sentencia del Exp. N° 05614-2007-PA, Tribunal Constitucional del Perú, 2009).

¹⁶ En opinión de ciertos autores, la expropiación no constituye un supuesto de limitación o restricción del derecho de propiedad, sino de un sacrificio del mismo. Véase, para tal efecto, Ortiz, J. (2016). Ley de Expropiaciones: resucitó Velasco (¡gracias! Humala) murió la calificación registral (Gracias a quién?). *Actualidad Civil*, (27), 325-339.

En este caso, la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural y el Poder Judicial peruano lesionaron el derecho a la propiedad de los señores Schneidewind sobre el Inmueble. Las normas vigentes del momento en que se llevó a cabo la afectación del Predio Rústico (dentro del cual se encontraba el Inmueble) determinaban que el procedimiento debía seguirse en contra del propietario del predio rústico de dominio privado a ser expropiado. Sin embargo, desconociendo tales disposiciones, las citadas entidades condujeron el procedimiento expropiatorio en contra de una persona jurídica que no era la propietaria del Inmueble. Ello tiene como consecuencia que el procedimiento sea inválido, al ser confiscatorio del derecho a la propiedad de los verdaderos titulares del Inmueble, los señor Schneidewind.

Es sumamente criticable que la Corte Suprema haya ignorado por completo los argumentos presentados por Los Portales en relación con los vicios del procedimiento expropiatorio. El tema fue abordado en extenso por los profesores Jorge Avendaño Valdez y Luis Felipe Del Risco Sotil en el Informe Avendaño, el cual fue presentado por Los Portales en numerosas oportunidades del proceso judicial, incluso ante la Corte Suprema¹⁷. Desde mi perspectiva, la falta de un pronunciamiento expreso de la Corte Suprema sobre un asunto de tal relevancia supone una vulneración directa al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales de Los Portales (vicio de motivación por incongruencia omisiva).

III.1.2. ¿La adquisición de Los Portales se encuentra amparada por el artículo 2014° del Código Civil?

➤ *Alcances del principio de fe pública registral*

Aun si el título de propiedad del señor Fernández Llamoca fuese considerado válido, este no resultaría oponible al de Los Portales, pues su adquisición se encuentra protegida por el artículo 2014° del Código Civil. En esas circunstancias, el título del señor Fernández Llamoca sería válido, pero ineficaz; y por lo tanto, no podría ser preferido frente al título de Los Portales.

La disposición bajo comentario regula los alcances del principio de fe pública registral. De acuerdo con este principio, el que contrata con quien figura en el registro como titular de un derecho, mantendrá su adquisición, a pesar de que el derecho del transferente

¹⁷ Véase, para tal efecto, el escrito del 13 de agosto de 2019 presentado por Los Portales ante la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema.

se anule, rescinda, cancele o resuelva por causas que no consten en el registro. El principio también se encuentra previsto en el artículo VII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos:

La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales (2012).

El fundamento de este principio consiste en asegurar el tráfico patrimonial, el cual se basa en la buena fe y la publicidad de los actos de disposición proveída por el registro (Avendaño & Del Risco, 2012). Así también lo interpretó en su oportunidad la Comisión Revisora del Código Civil de 1984 (1990). La relevancia de esta figura radica en la protección de la apariencia que publicita el Registro Público, la cual conduce a un tercero (registral) a tomar la decisión de celebrar el acto jurídico de adquisición (Gonzales, 2014). De este modo, se sacrifica el derecho del verdadero propietario, quien no tiene su derecho inscrito, en favor del tercero, quien desconocía la inexactitud del registro al adquirir la propiedad del inmueble.

Al momento en que sucedieron los hechos de la controversia, el artículo 2014° del Código Civil mantenía su redacción original. El artículo fue modificado en el año 2014 por la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la Ley N° 30313. Tras la modificación legislativa se incluyó de manera expresa que la inexactitud registral referida al supuesto derecho del transferente no debía de constar en los asientos registrales ni en los títulos archivados que lo sustentan:

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, *cancela* o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten *en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan* [énfasis añadido]. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro (2015).

Si bien en nuestro ordenamiento jurídico la transferencia de la propiedad inmueble se efectúa con la celebración del acto de enajenación¹⁸, la publicidad que garantiza el Registro Público del acto inscrito es la que permite asegurar su oponibilidad a terceros. La inscripción brinda cognoscibilidad (Bullard, 2006). De allí que el artículo 2012 del Código Civil establezca que “se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones” (1984). Esta garantía se encuentra, a su vez, prevista en el artículo 3° de la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos (1994)¹⁹.

➤ *Requisitos para la aplicación del principio de fe pública registral*

Son cuatro los requisitos que deben concurrir para que una adquisición se encuentre protegida bajo los alcances del artículo 2014° del Código Civil (Avendaño & Avendaño, 2019).

- (i) La adquisición debe ser realizada a título oneroso.
- (ii) El título del transferente debe presentar un defecto que determine que no sea propietario del bien.
- (iii) El adquirente no debe haber conocido la inexactitud del registro, al momento de contratar. Es decir, debe tener buena fe.
- (iv) El tercero (adquirente) debe inscribir su derecho.

En relación con el punto (iii), es importante precisar dos cuestiones. Por un lado, el estándar de la buena fe aplicable. Tanto a nivel jurisprudencial como doctrinario se considera que estándar de la buena fe del tercero es el de la “buena fe – diligencia”. No basta con que el adquirente desconozca la inexactitud del registro (“buena fe – ignorancia”), sino que este debe haber incurrido en esfuerzos razonables para comprobar la titularidad del transferente (Gonzales, 2014). Solamente si luego de haber

¹⁸ Código Civil, artículo 949 (“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.”).

¹⁹ Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos (“Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: (...) b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme; c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro (...).”).

realizado tales esfuerzos el adquirente continúa desconociendo los vicios en el derecho del transferente, su adquisición se verá protegida por el principio de fe pública registral.

Típicamente, se exige que el tercero revise los títulos archivados de los asientos registrales de la partida del inmueble que adquirirá; así como que verifique el estado actual del bien, específicamente, quién detenta su posesión (Casación N° 3098-2011-Lima, 2012; Casación N° 3187-2013-Cajamarca, 2014). Tras la entrada en vigencia de la Ley N° 30313 –cuya la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria modificó la redacción original del artículo 2014° del Código Civil–, se consagró legislativamente que la investigación de los posibles vicios del registro debía extenderse a los títulos archivados. Por ese motivo, hoy en día, es indiscutible que el tercero registral deberá exhibir un comportamiento de diligencia y prudencia para que su adquisición sea protegida en virtud del referido artículo (Casación N° 1583-2018-Cusco, 2023).

Por otro lado, se encuentra la oportunidad en la que ha de tenerse la buena fe. ¿La buena fe debe perdurar hasta el momento de la inscripción o esta es exigible únicamente al momento de la adquisición? Si bien la jurisprudencia reciente establece que la buena fe debe verificarse hasta la inscripción del derecho para que la adquisición del tercero se encuentre protegida²⁰, no comparto dicha postura.

Como he explicado, el principio de fe pública registral tiene un fundamento económico: asegurar el tráfico patrimonial y la asignación de las titularidades en función de la información publicitada por el registro. Interpretar que la buena fe debe ser evaluada hasta la inscripción del derecho en el registro vacía de contenido al principio, pues la decisión económica de adquirir un inmueble no ocurre con la inscripción del derecho, sino con la celebración del acto que permite la transferencia de propiedad en favor del adquirente (Avendaño & Del Risco, 2012; Bullard, 2006).

Adicionalmente, la interpretación propuesta por la jurisprudencia peruana más reciente contraviene el texto expreso del artículo 2014° del Código Civil. A partir de una interpretación literal de dicha disposición se aprecia que la buena fe se analiza al momento de la adquisición del inmueble, y no con su inscripción. La opción legislativa adoptada tiene un sentido práctico claro, y encuentra fundamento directo en el artículo

²⁰ Tras la emisión de la sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N° 0018-2015-PI/TC, la Corte Suprema ha interpretado en numerosos fallos que el tercero solamente podrá verse amparado por la protección que brinda el artículo 2014° si este actúa de buena fe tanto al celebrar el acto jurídico como al inscribirlo. Es decir, se exige que el tercero desconozca la inexactitud del registro hasta el momento de que pretenda inscribir su derecho. Para mayor abundamiento, véase, la Casación N° 5875-2019-Pasco y la Casación N° 21507-2021-La Libertad.

34° de la Ley Hipotecaria Española de 1946 del cual se sirvió de inspiración (Comisión Revisora del Código Civil de 1984, 1990). Al comentar este artículo, diversos autores españoles como es el caso Diez Picazo, Roca Sastre, De Cossío y Lacruz Berdejo son de la opinión que la buena fe debe mantenerse hasta que se produzca la transferencia de propiedad. En nuestro medio, para el caso de inmuebles, ello ocurre al celebrarse el acto jurídico a partir del cual el transferente se obliga a transferir la propiedad.

- *La adquisición de Los Portales se encuentra protegida por el principio de fe pública registral.*

Habiendo aclarado lo anterior, considero que en este caso se configuran los cuatro requisitos antes mencionados. En primer lugar, Los Portales adquirió la propiedad del Inmueble a título oneroso. El 5 de marzo de 2010, la Familia Schneidewind vendió el Inmueble a la compañía por un precio de USD 990,864.00 (novecientos noventa mil ochocientos sesenta y cuatro con 00/100 dólares americanos), luego de haberlo adquirido de sus anteriores propietarios en 1969. En segundo lugar, en el supuesto que se considere que el procedimiento expropiatorio confirió la titularidad del Inmueble al padre del demandante, dicha situación determinaría que el título de propiedad de la Familia Schneidewind adolecía de un defecto de validez; y que, por lo tanto, no tenían la facultad de transferir el Inmueble a Los Portales.

En tercer lugar, Los Portales no conoció ni tuvo manera de conocer la inexactitud publicitada por el Registro Público al momento de adquirir la propiedad del Inmueble. Los títulos archivados de la Partida Matriz (de la cual derivó la Partida de Los Portales) no permitían inferir que el título de la Familia Schneidewind pudiera adolecer de algún defecto. La Partida Matriz reflejaba que los señores Schneidewind eran los propietarios registrales del Inmueble desde 1969. Además, estos se encontraban en la posesión del Inmueble cuando Los Portales tomó la decisión de adquirirlo.

Adicionalmente, vale la pena mencionar que antes de celebrar la compraventa con la Familia Schneidewind, Los Portales solicitó un certificado de búsqueda catastral que no evidenció una superposición de partidas entre la Partida Matriz y la Partida del Ministerio. Inclusive, en el año 2015, un tercero ajeno a la controversia –Inversiones Centenario S.A.– obtuvo un certificado de búsqueda catastral que tampoco evidenciaba una situación de superposición de partidas²¹.

²¹ Este certificado fue presentado por Los Portales mediante escrito del 3 de setiembre de 2019 a la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema, en el trámite de la Casación N°

En cuarto lugar, Los Portales inscribió su derecho sobre el Inmueble el 22 de setiembre de 2010. Dicha inscripción consta en el asiento C00002 de la Partida de Los Portales (Partida N° 12489329 del Registro de Predios de Lima), independizada de la Partida Matriz (Partida N° 07017136 del Registro de Predios de Lima). Por el contrario, el demandante jamás inscribió su derecho sobre el Inmueble. Solamente el Ministerio de Agricultura cuenta con su título inscrito en el Registro, pero en una partida distinta a la de Los Portales.

En atención a lo señalado, considero que en el caso Los Portales ostenta un “mejor” derecho de propiedad sobre el Inmueble que el señor Fernández Llamoca. El título de este último es inválido por contravenir las normas de la Ley de Reforma Agraria, así como por haber sido expedido en el marco de un procedimiento expropiatorio. Por el contrario, la adquisición de Los Portales se encuentra protegida por el principio de fe pública registral, regulado en el artículo 2014° del Código Civil. De este modo, al contar con un título válido y eficaz, el derecho de Los Portales debe ser preferido por sobre aquel que ostenta el demandante.

III.2. ¿Cómo se resuelve un caso de mejor derecho de propiedad en el que existe un problema de duplicidad de partidas registrales?

Como expliqué en el sub acápite anterior, el conflicto de mejor derecho de propiedad iniciado por el señor Fernández Llamoca en contra de Los Portales debió ser resuelto en favor de este último. Los Portales cuenta con un título de propiedad válido y eficaz, el cual es oponible al del demandante. Al analizar los títulos en conflictos, la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema debió de evaluar la validez y eficacia de cada uno de ellos; y verificar que el título del señor Fernández Llamoca se encontraba viciado, debido a la invalidez del procedimiento expropiatorio del cual provino.

La constatación de dicho vicio determinaba que Los Portales sea reputado como el legítimo y exclusivo propietario del Inmueble, pues su adquisición se encontraba protegida por el artículo 2014° del Código Civil. Los Portales adquirió de buena fe el Inmueble, luego de haber comprobado que sus transferentes (la Familia Schneidewind) eran los titulares registrales del Predio. La supuesta inexactitud del registro no podría haber sido conocida por Los Portales. Posteriormente, la compañía inscribió su derecho,

a diferencia del señor Fernández Llamoca, quien no contaba con su derecho inscrito en el Registro Público. De este modo, los elementos para la aplicación del principio de fe pública registral se configuraron en el caso concreto, por lo que el derecho de Los Portales (tercero registral) debió ser preferido por sobre el supuesto derecho de propiedad del demandante.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, la intervención del Ministerio de Agricultura en el proceso reveló un problema subyacente: la duplicidad de inscripciones entre la Partida de Los Portales y la Partida del Ministerio. Si bien la controversia sometida a conocimiento del Poder Judicial no tenía por objeto dilucidar a quién le asistía un mejor derecho de propiedad entre dichas partes, considero pertinente analizar cómo debería resolverse un conflicto de esta naturaleza en base a nuestro ordenamiento jurídico. Existen numerosos pronunciamientos jurisprudenciales contradictorios en torno a este tema, lo cual genera una gran impredecibilidad en el sistema jurídico, por lo que el análisis que se llevará a cabo continuación es de suma relevancia.

III.2.1. Las normas registrales no permiten solucionar un conflicto de mejor derecho de propiedad que involucra dos partidas superpuestas

Para empezar, se debe tener en cuenta que el derecho positivo no brinda una solución expresa para resolver el problema de la superposición de partidas (también denominada doble inmatriculación) y la asignación de titularidades en procesos de mejor derecho de propiedad que las involucren. La normativa registral dispone un procedimiento administrativo de cierre de partidas. Sin embargo, este es insuficiente para resolver el problema sustancial, referido a determinar quién es el propietario del inmueble que se encuentra en disputa.

En cuanto al concepto, el artículo 56° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos define del siguiente modo el problema de la duplicidad:

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

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios (2012).

La doctrina coincide con esta definición legislativa. Gonzales Barrón explica que la doble inmatriculación es aquella situación, originada por un error del sistema, en la cual “una finca material se encuentra inscrita en varias fincas registrales, ya sea total o parcialmente” (2015, p. 133). Esta situación trae como consecuencia que el predio se encuentre inscrito en distintas partidas, que lo comprenden en su totalidad o en parte, sobreponiéndose entre ellas. En estos casos, el Registro Público publicita dos cadenas de transmisión inscritas respecto de un mismo inmueble (Avendaño & Del Risco, 2012).

La solución que brinda la normativa registral frente a este problema es de carácter temporal. Ello no podría ser de otro modo, pues solamente un órgano jurisdiccional podría resolver de manera definitiva una problemática como la planteada. Así, conforme al artículo 60° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, para el caso de duplicidad de partidas con inscripciones o anotaciones incompatibles²² (como ocurre en el caso analizado), la Unidad Registral correspondiente dispone el cierre de las partidas y ordena que se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas. Los titulares registrales de las partidas, así como quienes tengan derechos inscritos que puedan verse afectados por el eventual cierre de una de ellas, son notificados con la decisión (2024).

Si luego de transcurridos sesenta días de notificados, no se formula oposición, la Unidad Registral cierra la partida registral más reciente. De haber oposición, el procedimiento de cierre de partidas concluye. A partir de ese momento, se puede demandar ante el Poder Judicial cualquier pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente, entre ellas, la de mejor derecho de propiedad (art. 60, 2024). Como ambos titulares tienen su derecho inscrito en el registro, la solución no puede agotarse en la vía administrativa, necesariamente debe ser dilucidada en la vía jurisdiccional, y para ello deben tenerse en cuenta las reglas previstas en el Código Civil.

²² De acuerdo con los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios, aprobado mediante Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 008-2022-SUNARP-DTR, 2022), las partidas son incompatibles cuando sus “titulares registrales son distintos y [sus] asientos de inscripción se excluyen entre sí.” (2022).

III.2.2. Las normas civiles relativas a los Registros Públicos tampoco permiten solucionar un conflicto de mejor derecho de propiedad que involucra dos partidas superpuestas

- *La doctrina y la jurisprudencia sobre la materia no han sabido brindar una solución a la problemática de la duplicidad de partidas*

Cierta corriente jurisprudencial ha sostenido que el problema de la duplicidad de partidas podría solucionarse a partir de la aplicación de las normas contenidas en el Libro IX del Código Civil, referidas a los Registros Públicos; en particular, los artículos 2016° y 2022° del Código Civil. Según esta postura, la antigüedad de la inscripción es el factor que permitiría resolver un caso de mejor derecho de propiedad en el que ambas partes en disputa tienen sus derechos inscritos. Así, será preferida la partida duplicada más antigua, en perjuicio de los que inscribieron con posterioridad (Mejorada, 2014).

A manera de ejemplo, en la Casación N° 20230-2015-San Martín, expedida en el marco de un proceso de mejor derecho de propiedad en el que existía una duplicidad de partidas, la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema señaló lo siguiente:

DECIMO OCTAVO: A efecto de dilucidar quién ostenta el mejor de [sic] derecho de propiedad en el presente caso, *ante la existencia de dos títulos contradictorios sobre un mismo inmueble y que a la vez se encuentran inscritos en registros públicos* [énfasis añadido], corresponde aplicar los artículos 2012, 2016 y 2022 del Código Civil, conforme a los cuales; se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones; la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro; y para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos (como el de propiedad), es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone; respectivamente. (2016)

En igual sentido, en la Casación N° 5421-2015-Arequipa, la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema sostuvo que los artículos

2016° y 2022° permitían solucionar un conflicto de mejor derecho de propiedad en el que ambas partes del proceso contaban con sus derechos inscritos. Como en el caso previo, el derecho del demandante fue inscrito con anterioridad, por lo que su derecho fue preferido por sobre el del demandado (2017). Un similar criterio al expuesto puede ser encontrado en las Casaciones N° 3767-2017-Piura (Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, 2019), 2188-2018-Lambayeque (Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, 2020), y 2270-2019-Puno (Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, 2021).

En contraposición a este criterio jurisprudencial, existen pronunciamientos de la Corte Suprema en los que se ha desestimado la aplicación de normas registrales para solucionar un proceso de mejor derecho de propiedad en supuestos de duplicidad de partidas registrales. En la Casación N° 17942-2019-Cajamarca, actuando en sede de instancia, la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema revocó la sentencia de segunda instancia, tras señalar que al existir varias partidas en las que los inmuebles se encontraban inscritos, no correspondía resolver la controversia a partir de qué título fue inscrito primero.

3.2 De lo señalado, resulta evidente que existe duplicidad entre cada una de las Partidas Registrales N° 02195716, N° 02195715 y N° 02243143 con la Partida Literal N° 11035418, siendo que las primeras corresponden a las inscripciones de la actora y la segunda a la inscripción del emplazado. Al respecto, corresponde reiterar que el artículo 2022 del Código Civil, que contiene el principio de oponibilidad, busca impedir que se inscriban derechos que se opongan o resulten incompatibles con otro derecho previamente inscrito. Por lo tanto, ello implica que existan dos títulos de propiedad siendo que uno de ellos se encuentra inscrito previamente, por lo que prevalece frente al título que no se encuentra inscrito. En consecuencia, *esta norma no resulta aplicable para resolver los casos en que existe duplicidad de partidas, dado que ambos títulos de propiedad se encuentran inscritos en partidas registrales diferentes, por lo cual se neutralizan mutuamente* [énfasis añadido] (2020).

De manera similar, en la Casación N° 10919-2020-Lima, la Corte Suprema explicó que la duplicidad de partidas constituía un escenario registral patológico, en el que el Estado publicita información contradictoria sobre un mismo bien. Al ser ello así, las normas

registrales resultaban insuficientes para determinar a qué parte le asistía un mejor derecho de propiedad (2022). En dicho escenario, la existencia de partidas duplicadas neutraliza la aplicación de principios o normas registrales, por lo que la determinación de a qué parte le asiste el “mejor” derecho de propiedad sobre el inmueble recae en analizar las cadenas de transferencias de cada una de las partes involucradas en el proceso (Casación N° 609-2019-Áncash, 2021).

Por su parte, la doctrina mayoritaria sostiene que la solución al problema de la duplicidad de partidas no se basa en la antigüedad de las inscripciones, sino en la evaluación de los títulos en conflicto. De este modo, la titularidad le corresponderá a quien ostente un título, que haya derivado del propietario primigenio del bien de una u otra cadena (Avendaño & Del Risco, 2012; Gonzales, 2015; Mejorada, 2014; Pasco, 2017). En otras palabras, el análisis que deberá realizar el órgano jurisdiccional es uno de derecho civil, en el cual compruebe las cadenas de transferencia de las cuales emanaron los títulos de propiedad enfrentados para identificar si alguna de ellas adolece de un vicio.

Pasco Arauco explica que “[a]nte un caso de duplicidad registral corresponde que ambas inscripciones se neutralicen (sin que ninguna prevalezca sobre la otra), debiendo resolver la controversia al margen del dato registral, tomando en cuenta para ello criterios extrarregistrales (...)” (2017, p. 282). De este modo, algunos de los criterios propuestos por la doctrina son (i) la validez y eficacia de los títulos en disputa (Mejorada, 2014; Pasco, 2017), (ii) la posesión del inmueble, (iii) la cadena de transferencias más antiguas (Gonzales, 2013), (iv) la contraposición entre títulos fuertes y débiles (Gonzales, 2013), entre otros factores.

- *Un proceso de mejor derecho de propiedad en el que existan titulares con derechos inscritos en partidas superpuestas se resuelve analizando las cadenas de transmisión de cada uno de ellos.*

Coincido con la opinión de la doctrina mayoritaria. La duplicidad representa una anomalía en el sistema registral, por lo que pretender resolverla en base a normas registrales –las cuales presumen el funcionamiento adecuado de dicho sistema– sería contradictorio. Si ambos adquirentes confiaron en la información publicitada en el registro (ni pudieron conocer la duplicidad de inscripciones), no sería justo ni deseable que se prive de su derecho a una de ellas por el simple hecho que la otra hubiese inscrito su derecho primero. La anticipación temporal sin un fundamento jurídico que la justifique no puede ser un criterio para resolver un conflicto en el cual ambas partes alegan tener

derecho sobre el mismo bien, y cuya información fue publicitada erróneamente por el registro.

La naturaleza del Registro Público peruano sostiene esta conclusión. En el Perú, el registro no es constitutivo, sino declarativo. Solamente en el caso de la hipoteca y en supuestos de adquisición de propiedad a *non domino* (como es el caso del principio de fe pública registral y la prescripción adquisitiva de dominio) el Registro Público cumple una función constitutiva, en el resto de los casos no. En ese sentido, utilizar el registro como un mecanismo para definir la preferencia y oponibilidad de un derecho sobre otro en un conflicto de mejor derecho de propiedad con duplicidad de partidas no es una solución compatible con el tipo de sistema registral adoptado en nuestro país.

Por los motivos expuestos, la determinación del verdadero titular no puede ser definida en base a reglas registrales, sino en función de las reglas civiles. Así, el análisis de legitimación de las adquisiciones de las partes involucradas en el proceso será el elemento definitivo para decidir a qué parte le asiste el derecho preferido y oponible al de cualquier otro. En el caso concreto, dicho análisis se encuentra presente en el sub acápite 3.1. del presente trabajo. Específicamente, respecto al título de propiedad del Ministerio de Agricultura, este provino de un procedimiento expropiatorio confiscatorio e inconstitucional, por lo que carece de validez y no es oponible al título que Los Portales ostenta sobre el Inmueble. Por el contrario, el título de Los Portales es válido y eficaz, por lo que su derecho de propiedad debió de ser preferido en el caso concreto.

IV. CONCLUSIONES

A partir del análisis jurídico efectuado en el presente informe de relevancia jurídica, considero que el sentido de la decisión de la Corte Suprema, así como el razonamiento desarrollado en esta, son equivocados. El título de propiedad que debió ser preferido era el de Los Portales, y no el del señor Fernández Llamoca. Asimismo, he identificado diversos errores en la aplicación de las normas aplicables tanto en la sentencia de primera y segunda instancia. Si bien ambas instancias desestimaron la demanda interpuesta por el señor Fernández Llamoca, los motivos expuestos en los fallos no eran necesariamente correctos.

En este sentido, a modo de resumen, listaré las principales conclusiones a las que arribé en el presente trabajo:

- La determinación de a qué parte le asiste un “mejor” derecho de propiedad sobre un bien requiere una evaluación acerca de la validez y eficacia de los títulos en disputa. Solo si el título de propiedad es válido y eficaz, se producirá el efecto traslativo y *erga omnes* de la propiedad, debiendo ser dicho título priorizado por sobre el título de aquel que se le contrapone.
- El título de propiedad del señor Fernández Llamoca es inválido; y, por lo mismo, no es oponible al título de Los Portales. El procedimiento expropiatorio en virtud del cual se otorgó supuestamente la propiedad de la UC N° 10279 (el Inmueble) al padre del demandante, no fue seguido en contra de quienes figuraban registralmente como los propietarios del Predio Rústico en ese entonces, los señores Schneidewind. En consecuencia, el procedimiento expropiatorio no solo vulneró diversas disposiciones de la Ley de Reforma Agraria, sino que también lesionó el derecho de propiedad de los titulares registrales del Inmueble al ser confiscatorio. Los vicios identificados repercuten en la validez del procedimiento expropiatorio, y, por extensión, en la validez del título de propiedad del señor Fernández Llamoca.
- En el supuesto que el título de propiedad del demandante fuese considerado válido, este no sería eficaz. La adquisición de Los Portales se encuentra protegida por el principio de fe pública registral (adquisición a *non domino*), regulado en el artículo 2014° del Código Civil. Los Portales adquirió de buena fe el Inmueble, luego de haber comprobado que sus transferentes (la Familia Schneidewind) eran los titulares registrales del Predio. La supuesta inexactitud del registro no podría haber sido conocida por Los Portales, y este inscribió su derecho en los Registros Públicos, a diferencia del señor Fernández Llamoca. Al contar con un título válido y eficaz, el derecho de Los Portales sobre el Inmueble debió de ser preferido por sobre el título del señor Fernández Llamoca.
- En los conflictos de mejor derecho de propiedad por doble inmatriculación es indispensable analizar la validez y eficacia de los títulos confrontados para determinar cuál fue otorgado por el verdadero propietario del bien. En la medida que hay dos cadenas de transmisión de propiedad que corren en paralelo, la solución no pasa por determinar cuál de los títulos accedió primero al Registro Público, sino cuál de ellos fue otorgado en su momento por el verdadero propietario del Inmueble. La existencia de partidas registrales duplicadas indica

una anomalía que requerirá evaluación de fondo sobre la legitimidad de cada título, a partir de la aplicación de normas de derecho civil.

V. BIBLIOGRAFÍA

Auto Calificatorio del Recurso Casación N°28290-2018 Lima Norte, Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República (2019).

Avendaño, J. (1994). El derecho de propiedad en la Constitución. *THEMIS Revista De Derecho*, (30), 117-122.

Avendaño, J. (2005). Comentario al artículo 70 de la Constitución. En W. Gutierrez (Direct.), *La Constitución Comentada. Análisis artículo por artículo* (1ª ed.) (pp. 942-946). Gaceta Jurídica.

Avendaño, J., & Del Risco, L. (2012). Pautas para la aplicación del principio de fe pública registral. *IUS ET VERITAS*, 22(45), 188-201.

Avendaño, J. & Avendaño, F. (2019). *Derechos Reales*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Bullard, A. (2006). *Derecho y Economía. El análisis económico de las instituciones legales* (2ª ed.). Palestra Editores.

Casación N° 3098-2011-Lima, Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República (2012).

Casación N° 3187-2013-Cajamarca, Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República (2014).

Casación N° 5421-2015-Arequipa, la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema (2017).

Casación N° 18167-2016-Lima Norte, Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República (2017).

Casaciones N° 3767-2017-Piura, Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República (2019).

Casación N° 28290-2018 Lima Norte, Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República (2019).

Casación N° 2188-2018-Lambayeque, Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República (2020).

Casación N° 1583-2018-Cusco, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República (2023).

Casación N° 609-2019-Áncash, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República (2021).

Casación N° 17942-2019-Cajamarca, Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República (2020).

Casación N° 2270-2019-Puno, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República (2021).

Casación N° 10919-2020-Lima, Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República (2022).

Casación N° 19809-2022-Cañete, Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República (2024).

Casación N° 5875-2019-Pasco, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República (2023).

Casación N°21507-2021-La Libertad, Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República (2023).

Código Civil (1984, julio 25). Diario Oficial El Peruano.

Constitución Política del Perú (1993, enero 29). Diario Oficial El Peruano.

Exposición de motivos oficial del libro relativo a Registros Públicos del Código Civil (Artículos 2008 a 2045 del Código Civil) (1990, noviembre 19). Diario Oficial El Peruano.

Gonzales, G. (2013). *Tratado de Derechos Reales. Tomo II* (3ª ed.). Jurista Editores.

Gonzales, G. (2014). *Los Principios Registrales en el Conflicto Judicial*. Legales Ediciones.

Gonzales, G. (2015). Técnicas para resolver los conflictos sustanciales de duplicidad de inscripciones. *Gaceta Civil*, 23(11), 129-156.

Klarén, P. (2004). *Nación y Sociedad en la Historia del Perú*. Instituto de Estudios Peruanos.

Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos (1994, octubre 16). Diario Oficial El Peruano.

Ley N° 30313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049 (2015, marzo 26). Diario Oficial El Peruano.

Lowenthal, A. (1985). El experimento peruano reconsiderado. En C. McClintock y A.F. Lowenthal (Comp.), *El gobierno militar: una experiencia peruana, 1968-1980* (pp. 431-450). Instituto de Estudios Peruanos.

Mayer, E. (2009). *Cuentos feos de la Reforma Agraria peruana*. Instituto de Estudios Peruanos. Centro Peruano de Estudios Sociales.

Mejía, J. & Matos, J. (1980). *La reforma agraria en el Perú*. Instituto de Estudios Peruanos.

Mejorada, M. (2014). "Mejor derecho de propiedad" en la duplicidad de partidas. En *La Propiedad. Mecanismos de defensa*. Gaceta Jurídica.

Ortiz, J. (2016). Ley de Expropiaciones: resucitó Velasco (¡gracias! Humala) murió la calificación registral (Gracias a quién?). *Actualidad Civil*, (27), 325-339.

Pasco, A. (2017). *Derechos Reales: análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema*. Gaceta Jurídica.

Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 008-2022-SUNARP/DTR (2022, febrero 15). Diario Oficial El Peruano.

Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00041-2024-SUNARP/SN, que modifica el Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos (2024, marzo 22). Diario Oficial El Peruano.

Resolución N° 12 emitida en el Expediente N° 00035-2010-0-0909-JM-CI-01, Juzgado Mixto Transitorio de Puente Piedra de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (2011).

Resolución N° 60 emitida en el Expediente N° 00035-2010-0-0909-JM-CI-01, Juzgado Mixto Transitorio de Puente Piedra Corte Superior de Justicia de Lima Norte (2013).

Resolución N° 71 emitida en el Expediente N° 00035-2010-0-0909-JM-CI-01, Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (2016).

Resolución N° 72 emitida en el Expediente N° 00035-2010-0-0909-JM-CI-01, Juzgado Civil Transitorio de Puente Piedra de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (2014).

Resolución N° 82 emitida en el Expediente N° 00035-2010-0-0909-JM-CI-01, Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (2018).

Resolución N° 173 emitida en el Expediente N° 00035-2010-0-0909-JM-CI-01, Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (2016).

Robles, R. (2002). *Legislación peruana sobre comunidades campesinas*. Fondo Editorial de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

Sentencia del Exp. N° 00048-2004-AI/TC, Tribunal Constitucional del Perú (2005).

Sentencia del Exp. N° 00030-2004-AI/TC, Tribunal Constitucional del Perú (2006).

Sentencia del Exp. N° 00686-2007-PA/TC, Tribunal Constitucional del Perú (2009).

Sentencia del Exp. N° 05614-2007-PA/TC, Tribunal Constitucional del Perú (2009)

Sentencia del Exp. N° 00018-2015-PI/TC, Tribunal Constitucional del Perú (2020).

Texto Único Concordado del Decreto Ley N°17716, sus ampliatorias y conexas - Decreto Supremo N° 265-70-AG (1970, agosto 18). *Agricultura*.

Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil – Resolución Ministerial N° 010-93-JUS (1993, enero 8). Diario Oficial El Peruano.

Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos – Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN (2012, mayo 19). *Registros Públicos*.

VI. ANEXOS

Anexo 1: Demanda interpuesta por el señor Fernández Llamoca el 14 de mayo de 2010.

Anexo 2: Contestación a la demanda presentada por Los Portales el 17 de setiembre de 2010.

- Anexo 3: Resolución N° 12 del 6 de setiembre de 2011, que contiene el auto de saneamiento.
- Anexo 4: Resolución N° 18 del 9 de abril de 2012, que contiene el auto de fijación de puntos controvertidos, saneamiento probatorio, pruebas de oficio y citación a audiencia de pruebas.
- Anexo 5: Solicitud de intervención litisconsorcial presentada por el procurador público del Ministerio de Agricultura y Riego el 2 de octubre de 2013.
- Anexo 6: Resolución N° 60 del 4 de noviembre de 2013, por la cual se integró al Ministerio de Agricultura y Riego como litisconsorte necesario activo.
- Anexo 7: Sentencia de primera instancia contenida en la Resolución N° 72 del 5 de noviembre de 2014.
- Anexo 8: Resolución N° 71 del 20 de enero de 2016, que incorporó a los señores Jose Luis Fernández Villalobos y Mario Manuel Fernández Villalobos como sucesores procesales de la parte demandante.
- Anexo 9: Primera Sentencia de Vista contenida en la Resolución N° 173 del 12 de mayo de 2016.
- Anexo 10: Casación N° 18167-2016-Lima Norte del 9 de noviembre de 2017, expedida por la Sala de Derecho Social y Constitucional Permanente de la Corte Suprema.
- Anexo 11: Segunda Sentencia de Vista contenida en la Resolución N° 82 del 18 de julio de 2018.
- Anexo 12: Recurso de casación interpuesto por el señor Fernández Villalobos – sucesor procesal del señor Fernández Llamoca – el 7 de setiembre de 2018.

Anexo 13: Casación N° 28290-2018-Lima Norte del 6 de agosto de 2019, expedida por la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema.

Anexo 14: Informe de experto del 15 de octubre de 2022 elaborado por los profesores Jorge Avendaño Valdez y Luis Felipe Del Risco Sotil.





ANEXO 1

2

Exp. No
Escrito No 01
Especialista Legal
Sumilla: Interpone demanda de
Mejor Derecho de Propiedad y Otros

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO MIXTO DE PUENTE PIEDRA, SANTA ROSA Y ANCON:

MARIO FERNANDEZ LLAMOCCA, con DNI No 07979603, de ocupación agricultor, con domicilio real sito en Calle Sucre N° 239 –Distrito de Puente Piedra y con domicilio procesal sito en Av. Buenos Aires 964-B, Distrito de Puente Piedra; ante Ud. con el mayor respeto nos presentamos y decimos:

Que, guardando los requisitos de una DEBIDA DEMANDA conforme a lo previsto por el art. 130 del Código Procesal Civil, venimos a solicitar tutela judicial; e indicamos:

- I) **Nombre del Demandados:** 1) LOS PORTALES S.A..
- II) **Petitorio:** Vengo a interponer demanda ACUMULATIVA y ORIGINARIA, sobre:

- 2.1) **MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**, de nuestro predio rustico denominado "Puente Piedra" o "Pampa Libre" el mismo que tiene un área de 4.09 hectáreas, ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de LIMA; y aparece el TITULO DE PROPIEDAD No 051820 – 93 expedido por el Ministerio de Agricultura su fecha 24 de Junio del año 1993 en aquella época a favor de mi padre don MANUEL FERNANDEZ SOCA; título éste que es de mejor prioridad que el supuesto título de propiedad de COMPRA VENTA que dice haber suscrito la demanda en fecha del 5 de Marzo del 2010 que habría suscrito actuando "de buena fe" con los titulares Registrales del predio denominado Lote Matriz B, con unidad catastral No 05118.
- 2.2) **ACCIÓN REINVINDICATORIA**, del mismo predio indicado en el acápite anterior, dado a que hemos sido despojados bajo engaño y violencia, de modo tal que somos PROPIETARIOS NO POSEEDORES, acción que la dirigimos contra los POSEEDORES NO PROPIETARIOS, que resultan ser la Empresa LOS PORTALES S.A.; y en consecuencia en ejecución de sentencia se nos ministre posesión en el lugar y área antes expresada.
- 2.3) **PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS**, en la suma no menor de TREINTA MIL NUEVOS SOLES, que comprende por la acción antijurídica practicada por los supuestos vendedora y el comprador y el DESPOJO que sufrimos, pues cuando se cumplió ello, hemos sido privados de nuestra posesión sin un debido juicio, ni proceso, al contrario se ha utilizado un arbitraje para desalojarnos y tan pronto nos despojaron nuestros frutos civiles han sido dañados y apropiados por la Empresa LOS PORTALES S.A.; el pago debe comprender también los intereses

generados desde la fecha de ocurrencia del desalojo, hasta el día efectivo de entrega del predio.

III) FUNDAMENTOS DE HECHO: Son los siguientes:

- 3.1) El Estado Peruano con buen criterio, entendiendo el problema agrario, dispuso una serie de acciones para lograr la JUSTICIA EN EL AGRO, una de ellas, fue afectar predios rústicos que se hallaban incultos, o mal conducidos o con criterios distintos a los de la Reforma Agraria y adecuado aprovechamiento de la tierra, con el cual se favoreció a muchas familias humildes y pobres del campo.
- 3.2) **Una de las medidas fue,** la emisión del Decreto Supremo No 059 – 84 – AG por el cual se APROBO el plano definitivo de afectación del predio rústico "Puente Piedra" o "Pampa Libre" ubicado en el distrito de Puente Piedra, en Lima, el mismo que tenía un área de 27 hectáreas con 5,800 metros cuadrados, que involucraba a las Unidades Catastrales Nos 103114, 10315, 10316, 11077, 10343, 10345 y 10279; esa afectación era con fines agrícolas.
- 3.3) **Posteriormente, en fecha del 7 de Noviembre del año 1992,** se expidió{o la Resolución Directoral No 448 92, en el cual se mencionaba una Relación de Adjudicatarios del Predio Rustico "Puente Piedra" o "Pampa Libre", y de los dieciséis adjudicatarios, se encontraba don MANUEL FERNANDEZ SOCA, que es el finado padre del demandante. Es decir hubo todo un proceso.
- 3.4) **En ejecución de la "cosa decidida agraria" a mi padre agricultor,** le otorgaron nuestro predio rustico denominado "Puente Piedra" o "Pampa Libre" el mismo que tiene un área de 4.09 hectáreas, y aparece el TITULO DE PROPIEDAD No 051820 – 93 expedido por el Ministerio de Agricultura su fecha 24 de Junio del año 1993 en aquella época a favor de mi padre don MANUEL FERNANDEZ SOCA.
- 3.5) **Por lo que se procedió a su explotación económica,** desde entonces y hasta la actualidad, y fecha en que mi padre ganador de la adjudicación falleció en el 29 de noviembre del año 1999 quien durante su existencia cultivo plantaciones de: camote, ciruelas, pera, chirimoyo, manzano, pacay, yuca, plátanos, alverjas, membrillos, paltas, guanábanas igualmente en el mismo predio estableció permanentemente su vivienda y su familia, producto de ella, es que solo nací, siendo el único y heredero universal conforme consta inscrito mi derecho sucesorio por ante los Registros Públicos, respectivos, de donde fluye mi interés y legitimidad para obrar en el presente proceso.

PAIDY OLIVERA
4.12.1995.

4

3.6) Nuestra posesión superó los cinco años para adquirir por usucapión el predio rústico, además que cumplimos el resto de exigencia conforme a lo previsto por el Artículo 950 del C.C., en el cual se declara que se **ADQUIERE POR POSESION UN PREDIO** cuando se reúnen determinadas características y que la **TITULACION** es una cuestión accesoria, pero no es constitutiva, sino **DECLARATORIA**, en tal sentido **hasta podemos titularnos judicialmente, pero hasta ello no requerimos** pues la **CORTE SUPREMA** ha establecido que nuestro derecho como propietario **YA EXISTE**, es el caso de **DOS SENTENCIAS EN CASACION** que lo presentaremos oportunamente, pero desde ya precisamos que el bien se conduce bajo los siguientes requisitos:

3.6.1) OSTENTAMOS UNA POSESIÓN DIRECTA, soy consciente que nuestra ley repudia una posesión indirecta, a través de huacchileros o arrendatarios, por tanto, nosotros mismos (yo, mi conviviente e hijos) realizamos las distintas labores agrícolas y ganaderas en sus distintas facetas, no tenemos obreros del campos, sino que nosotros mismos cultivamos y explotamos el campo.

3.6.2) OSTENTAMOS UNA POSESIÓN LEGÍTIMA, pues contamos con nuestro título de **PROPIETARIOS** por el **MINISTERIO DE AGRICULTUA** y por los terceros, vecinos y ley como poseedores otorgado y reconocido por las distintas autoridades como el Poder Ejecutivo y en especial el **Ministerio de Agricultura, Vecinos, Distrito de Riego**, y trámites administrativos que demuestran nuestro derecho a la posesión y la posesión en sí mismo.

3.6.3) OSTENTAMOS UNA POSESIÓN DE BUENA FE, dado a que nuestro actuar es conforme a ley, no hemos usurpado o invadido terreno alguno, sino se trata de un recurso natural que nos fue adjudicado por el **Supremo Gobierno Constitucional del Presidente Fernando Belaunde Terry**; con **Resolución Administrativa** de última instancia, no invalidado, ni suprimido o impugnado; que viene siendo explotado directamente por nuestros familiares que han hecho una fuente de vida dicho campo, nosotros explotamos los **FRUTOS NATURALES**, que sirve para alimentar a nuestra pequeña unidad familiar; todos ellos lo hemos involucrado a nuestra economía familiar e institucional.

3.6.4) OSTENTAMOS UNA POSESIÓN CONTÍNUA, pues desde que mi padre ha ingresado al predio no lo hemos abandonado para nada, inclusive mi padre murió en el bien y he continuado con su trabajo por lo que el bien está siendo explotado económicamente por nuestra familia al extremo que en el mismo bien inmueble tenemos **TRES VIVIENDAS** en tres puntos del predios **LA PRIMERA VIVIENDA DE MATERIAL NOBLE** totalmente terminado con sus respectivos enchapes y otros, el cual está construido en un área de: 250

30/12/2014

metros cuadrados, cuyo costo ascendió a la suma de \$ DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES; LA SEGUNDA VIVIENDA de material noble que fue la casa donde vivió mi padre hasta el día de su fallecimiento el cual está construido en un área de: 100 metros cuadrados y LA TERCERA VIVIENDA una casa pre- fabricada con un área de 48 metros cuadrados que es producto del esfuerzo de mi persona y familiares, pues nuestra labor tesonera de cada uno es que nuestra posesión nunca dejó de ser continua en el mismo bien que detentamos en la fecha.

3.6.7) OSTENTAMOS UNA POSESIÓN PACÍFICA, nuestra Jurisprudencia Suprema ha entendido que existe posesión pacífica cuando hay una ausencia absoluta de litigios entre el TITULAR DE LA POSESIÓN y el TITULAR DE LA PROPIEDAD que en éste caso es el ESTADO, pues bien con dicha institución representativa del país y la Nación jamás hemos tenido un solo litigio, nunca hemos sido emplazados por éste, ni nosotros nunca lo hemos demandado JUDICIALMENTE, al contrario es el ESTADO quien nos ha adjudicado el predio y por tanto somos DUEÑOS.

3.6.8) OSTENTAMOS UNA POSESIÓN PÚBLICA, nuestra posesión Sr. Juez no es ha hurtadillas, sino que es pública, en tanto y en cuanto, nuestra posesión ha entablado una serie de RELACIONES JURÍDICO - COMERCIALES con distintas instituciones, tales como: el DISTRITO DE RIEGO, como TRABAJADORES para que nos ayuden a las labores agrícolas, por consiguiente es evidente que nuestro accionar no es desconocido para el Estado, ni para ningún tercero COMO ES LA EMPRESA LOS PORTALES S.A. que no puede ahora decir, que ha actuado bajo BUENA FE, pues toda persona en su sano juicio, si va a comprar un BIEN INMUEBLE, lo primero que tiene que hacer es INFORMARSE si el predio está desocupado y que es posible lo adquiera sin problema alguno, menos de despojo como ha ocurrido en el presente.

3.6.9) OSTENTAMOS UNA POSESIÓN COMO PROPIETARIO, desde mi padre que ya falleció hasta mi persona y familia, ha cautelado el bien que nos FUE ADJUDICADO por el Estado, pues hemos sido asaltados en varias oportunidades por sujetos de mal vivir y dirigidos por terceros, que pretendieron despojarnos de nuestra posesión; por tanto hemos obrado como propietarios ejercitando la legitima defensa posesoria contra propios, terceros, ajenos y colindantes, al extremo que tenemos nuestro plano debidamente suscrito y levantado por ante el Ministerio de Agricultura, para identificar adecuadamente el área, linderos y colindancias; los cuales son de conocimiento de la

demandada y el Distrito de Riego, ello con la finalidad de deslindar del resto nuestras áreas; los frutos NATURALES que recolectamos del bien son del provecho de nuestra familia; no damos cuenta a nadie de la explotación del bien salvo a nosotros mismos; el bien inmueble pues lo venimos usando, disfrutado, disponiendo, y reivindicado frente a quienes nos han pretendido despojar de nuestros derechos reales; por lo que nuestro comportamiento durante éstos años son como PROPIETARIOS.

3.7) **Que**, pese a la evidencia de nuestra POSESIÓN y PROPIEDAD que data documentalmente desde el año 1980, es decir, por más de TREINTA AÑOS, se nos ha DESPOJADO en forma por demás delincuencia, y utilizando toda la maquinaria del Poder Judicial bajo la ayuda dolosa del Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario se nos ha arrebatado nuestra único bien que servía de sustento para la supervivencia mío y de mis familiares, pero como somos respetuosos de la ley, vamos a demostrar en éste juicio que nuestro derecho es cierto, y que es MEJOR que el supuesto título que tiene la demandada y que en su momento debe ser REIVINDICADO la propiedad ministrándose posesión.

3.8) **Que, en cuanto a los DAÑOS Y PERJUICIOS**, debe considerarse que se ha cometido una CONDUCTA ANTIJURÍDICA por el hecho que el demandado ha INGRESADO en nuestro predio, y ha dañado todos nuestros cultivos por lo que hay un DAÑO y APROPIACION DE CULTIVOS, todo lo cual hace que pericialmente tenga que determinarse el monto o cuantía, para que se nos pague con los respectivos intereses legales.

3.9) **Que, en cuanto a TERCEROS QUE DEBEN SER DENUNCIADOS CIVILMENTE**, la empresa demandada nos ha remitido una Carta en el cual se indica que el bien lo ha adquirido de buena fe, no sabemos de quien, ni de quienes, cuando, donde, como; pues que sepamos el bien perteneció al ESTADO y éste nos adjudicó en propiedad, por tanto no sabemos a quien le han comprado y en todo caso deberán DENUNCIARLO CIVILMENTE para que ingresen al proceso y responder por las resultas del caso.

3.10) **Que, todo éste activo y pasivo lo he asumido**, pues mi padre solo tuvo como único heredero a mi persona, por tanto al momento de su muerte, se trasmite los bienes, derechos y obligaciones a mi persona; por eso siendo su heredero único y universal, es que fluye pues mi interés para obrar y legitimidad para obrar; pues mi derecho fluye como HEREDERO con entroncamiento acreditado.

IV) Fundamentos de Derecho.- Son los siguientes:

- 1) El artículo Artículo 2 inciso 16 y el 70 de la Constitución del Estado, determina que toda persona – incluida la persona jurídica - tiene DERECHO A LA PROPIEDAD.
- 2) El Artículo 923 del C.C. determina que la PROPIEDAD es el PODER JURÍDICO que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Por consiguiente mi padre y mi persona, tienen hasta la FECHA EL PODER JURIDICO, pero que inexplicablemente se nos ha DESPOJADO, y hasta la fecha no sabemos como.
- 3) El Artículo 927 del C.C. que determina que la ACCION REINVINDICATORIA es imprescriptible, por consiguiente a pesar que nuestra POSESION está limitada por el despojo injusto, es un aspecto pasajero, porque vamos a recuperar nuestra Propiedad.
- 4) El Artículo 1969 y el Artículo 1985 del C.C. determina que toda persona que por dolo o culpa causa un daño a otro está obligado a indemnizarlo y que esa indemnización comprende las consecuencias que deriven de la acción u omisión generadora del daño incluyendo el lucro cesante, el daño a la persona y el daño moral, debiendo existir una relación de causalidad adecuada entre el hecho y el daño producido; si la Empresa demandada ha adquirido el bien, lo fue dolosamente, y aprovechando ello ha utilizado maquinaria pesada para malograr mis cultivos y perjudicarnos económicamente.
- 5) El Artículo 660 del C.C. determina que por la apertura de la Sucesión todos los bienes y derechos se transmiten a mi persona, por tanto soy el único titular en la fecha con toda la capacidad sustantiva y procesal de poder demandar.

IV) Monto del Petitorio.- Es indeterminado.

VI) Vía Procedimental.- Esta demanda debe tramitarse en la vía de proceso de CONOCIMIENTO, con la finalidad de que en un DEBIDO PROCESO se pueda establecer nuestros derechos en forma incontestable.

VII) COMPETENCIA DEL JUZGADO.- Está determinado que el JUEZ NATURAL en este caso concreto es el JUZGADO CIVIL o MIXTO de PUENTE PIEDRA en el cual es de aplicación el sistema de COMPETENCIA OBLIGATORIA a criterio del demandante conforme a lo previsto por el artículo 24 inciso 1ro del Código Procesal Civil, por tanto nuestra elección es correcta conforme al ordenamiento adjetivo.

VIII) Medios Probatorios.- Son los siguientes:

7.1 PRUEBAS DOCUMENTALES:

- Decreto Supremo No 059 -94 – AG.

- Resolución Directoral No 448/92-AG-UAD.LIMA-CALLAO.
- Título de Propiedad No 051820-93
- Título Sucesorio en el que consta nuestro derecho como HEREDERO.
- Carta Notarial que nos ha remitido la Empresa demandada.
- Diligencia de Lanzamiento con el cual fuimos despojados.
- Resolución No 12 del Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario.

7.2 PROCESOS FENECIDOS: Acreditado su preexistencia:

- Expediente ADMINISTRATIVO sobre Proyecto de Adjudicación de 27.58 has del predio rústico denominado "Puente Piedra" o "Pampa Libre", el mismo que debe ser remitido íntegramente, para cuyo caso se deberá OFICIAR a la Unidad Agraria Departamental Lima – Callao del Ministerio de Agricultura.
- EXPEDIENTE JUDICIAL archivado No 444 – 2009, Secretario Wilfredo Ruiz, del Juzgado Mixto del Módulo Básico de Carabayllo, y para su remisión deberá cursarse OFICIO al Juez indicado.
- EXPEDIENTE ARBITRAL No 021 – 2009 que debe remitir el CENTRO DE ARBITRAJE FINANCIERO INMOBILIARIO, en los seguidos como demandante LIESEL MARIA MERCEDES SCHNEIDEWIND THORNE, contra la demandada SUCESIÓN JOSEFINA CRISTINA THORNE LEON DE SHCHNEIDEWIND, sobre supuesto CUMPLIMIENTO DE CONTRATO, para su remisión deberá cursar OFICIO a dicho Centro.

7.3 PRUEBAS ORALES – DECLARACIÓN DE PARTE PERSONALÍSIMA:

- 1) Del representante Legal de la Empresa Demandada, BAJO EXPRESO APERCIBIMIENTO de tener su conducta en caso de omisión. Adjunto el pliego interrogatorio.

7.4 PRUEBAS DIRECTAS:

- 1) La INSPECCIÓN JUDICIAL que debe realizarse en el predio sub – litis, para determinare su ubicación, área linderos y mi posesión despojada.
- 2) El PERITAJE que debe realizarse en el predio sub litis, en el cual deberán mencionarse las mejoras útiles, necesarias y cultivos que hemos introducido en aquel, su valor, su utilidad agropecuaria, cultivos que tenemos, linderos, y otros; para cuyo caso se deberá nombrar a dos peritos agropecuarios.
- 3) LA EXHIBICION que deberá hacer la demandada, de cualquier documento público o privado donde consta que ha adquirido el bien inmueble que es de nuestra propiedad, con la extensión ya precisada, bajo expreso apercibimiento de dar por ciertos mis dichos que no tiene título de propiedad alguno.

7.6 PRUEBAS INDIRECTAS:

- 1) INFORME que debe remitir el DISTRITO DE RIEGO que nos encontramos empadronados como REGANTES de la oficina, con turno, respecto de que predio y para que cultivos, finalmente desde cuando; para cuyo caso cursará **OFICIO**.
- 2) INFORME que debe remitir el CONCEJO PROVINCIAL DE PUENTE PIEDRA sobre que persona figura pagando el Impuesto al Patrimonio Predial No Empresarial, para cuyo caso cursará **OFICIO** al Municipio indicado.
- 3) INFORME que debe remitir el Ministerio de Agricultura de los Expedientes Administrativos generados sobre la Adjudicación del predio sub litis; y cual ha sido el resultado obtenido; cursará **OFICIO**.

IX) Anexos.- Son los siguientes:

- 9.1) Decreto Supremo No 059 -94 – AG. (Anexo 1 – A)
- 9.2) Resolución Directoral No 448/92-AG-UAD.LIMA-CALLAO. (Anexo 1 – B)
- 9.3) Título de Propiedad No 051820-93. (Anexo 1 – C)
- 9.4) Título Sucesorio como HEREDERO. (Anexo 1 – D)
- 9.5) Carta Notarial de la Empresa demandada.(Anexo 1 – E)
- 9.6) Diligencia de Lanzamiento. (Anexo 1 – F).
- 9.7) Resolución No 12 del Centro de Arbitraje. (Anexo 1 – G).
- 9.8) Pliego de preguntas para la declaración de Parte (Anexo 1 – H).
- 9.9) **DNI** en copia simple del demandante (Anexo 1 – I).
- 9.10) Papeleta de Habilitación de abogado (Anexo 1 – J).

PRIMER OTROSÍ DIGO.- Que, se requiera a la demandada, para que exhiba el **CONTRATO DE COMPRA** venta de mi predio, para apreciar QUIEN LE HA VENDIDO, con la finalidad de ser emplazada en la forma y modo de ley, a través de una DENUNCIA CIVIL en aplicación de lo previsto por el Art. 102 del CPC.

SEGUNDO OTROSÍ DIGO.- Que, para la notificación del demandado pido que ésta se haga en la sede del domicilio legal de la demandada sito en la Calle José Granda No 167 San Isidro, Lima; para cuyo caso se LIBRARÁ EXHORTO al Juez de Paz Letrado de que atiende este tipo de notificaciones, COMISIONÁNDOSE con los apremios.

TERCER OTROSÍ DIGO.- Que, para el seguimiento del proceso otorgamos poder a nuestro defensor para que de conformidad con lo previsto por el art. 290 de la

LOPJ pueda presentar recursos ordinarios y extraordinarios, escritos para nuestra defensa en tal sentido la facultamos, lo que tendrá presente.

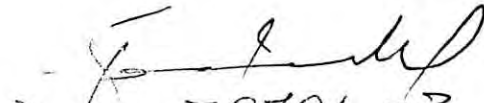
CUARTO OTROSÍ DIGO.- Que, adjunto al presente copias simples y cédulas de notificación suficientes para la notificación, arancel por ofrecimiento de prueba y por exhorto a librarse, lo que se tendrá presente.

POR TANTO:

Pido a Ud. tramitar mi demanda y declararla fundada oportunamente.

Puente Piedra, 14 Mayo del 2010.


 FÁTIMA VALDE RAMA BLAS
 ABOGADA
 Reg. C.A.L. Nº 43333


 DNI 07979603

DECRETA:

Artículo Primero.— Prorroguese hasta el 30 de junio de 1988 la reserva de tierras de aptitud agropecuaria y los recursos forestales comprendidos en el Proyecto Especial Madre de Dios, a fin de que esta entidad afectúe en su ámbito la continuación de las acciones de Catastro Rural, Regularización de la Tenencia de Tierras y el Ordenamiento forestal, de acuerdo a las especificaciones técnicas y legales establecidas en el Decreto Supremo N° 112-82-AG de fecha 7 de octubre de 1982.

Artículo Segundo.— El presente Decreto Supremo será refrendado por el Ministro de Agricultura.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintiocho días del mes de Junio de mil novecientos ochenticuatro.

FERNANDO BELAUNDE TERRY, Presidente Constitucional de la República.

JUAN CARLOS HURTADO MILLER, Ministro de Agricultura.

APRUEBAN PLANO DE AFECTACION DEL PREDIO RUSTICO "PUENTE PIEDRA" O "PAMPA LIBRE", UBICADO EN LIMA

DECRETO SUPREMO N° 059-84-AG.

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

CONSIDERANDO:

Que, por Decreto Supremo N° 48-70-AG, de fecha 10 de marzo de 1970, se declaró zona de Reforma Agraria el área total del departamento de Lima;

Que, por Resolución Directoral N° 212-82-DR-VI-L, de fecha 01 de junio de 1982, la Dirección Regional Agraria VI-Lima, ha declarado la afectación con fines de Reforma Agraria de 25 Hás. 700 m2. (Veinticinco Hectáreas, Setecientos Metros Cuadrados), del predio rústico "PUENTE PIEDRA" o "PAMPA LIBRE", ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima;

Que, a raíz del recurso de apelación interpuesto, la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, mediante Resolución Directoral N° 1041-83-DGRA/AR, de fecha 24 de noviembre de 1983, modificada por la Resolución Directoral N° 424-84-DGRA/AR, de fecha 23 de marzo de 1984, ha absuelto el grado confirmando la precitada Resolución, en cuanto declara la afectación del predio rústico "PUENTE PIEDRA" o "PAMPA LIBRE" en una extensión de 27 Hás. 5.800 m2. (Veintisiete Hectáreas, Cinco Mil Ochocientos Metros Cuadrados), (Unidades Catastrales Nos. 10314, 10315, 10316, 11077, 11078, 10343, 10345 y 10279), y ha solicitado la expedición del presente Decreto Supremo;

Que, la afectación en el presente caso se fundamenta en el Artículo 17° del Texto Unico Concordado del Decreto Ley N° 17716 y 19° del Decreto Supremo N° 163-69-AP, en concordancia con el Artículo 82° del Decreto Legislativo N° 2;

Que, de conformidad con el Artículo 149° del acotado Texto Unico Concordado, corresponde a la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura la ejecución de las acciones de afectación y expropiación de predios rústicos en toda la República;

DECRETA:

Artículo 1°.— Apruébase el plano definitivo de afectación del predio rústico "PUENTE PIEDRA" o "PAMPA LIBRE", ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, con una superficie afectada de 27 Hás. 5.800 m2. (Veintisiete Hectáreas, Cinco Mil Ochocientos Metros Cuadrados), Unidades Catastrales Nos. 10314, 10315, 10316, 11077, 11078, 10343, 10345 y 10279.

Artículo 2°.— La Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura hará cumplir lo resuelto en el presente Decreto Supremo, conforme a las normas contenidas en el Artículo 1° del Decreto Supremo N° 0159-74-AG.

Artículo 3°.— El justiprecio será abonado al propietario en la forma establecida por los Artículos 177° y siguientes del Texto Unico Concordado del Decreto Ley N° 17716, hechas las deducciones a que hubiere lugar.

Artículo 4°.— El presente Decreto Supremo será refrendado por el Ministro de Agricultura.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintiocho días del mes de Junio de mil novecientos ochenticuatro.

FERNANDO BELAUNDE TERRY, Presidente Constitucional de la República

JUAN CARLOS HURTADO MILLER, Ministro de Agricultura.

ADJUDICAN CON FINES DE REFORMA AGRARIA TERRENOS ERIAZOS UBICADOS EN TACNA, AREQUIPA Y NAZCA

RESOLUCION SUPREMA N° 0263-84-AG/DGRAIR.

Lima, 28 de Junio de 1984.

VISTO:

El expediente administrativo organizado por la Dirección Regional Agraria X-Tacna, sobre determinación de terrenos eriazos, ubicados en el distrito de Calana, de la provincia y departamento de Tacna; y,



Resolución Directoral

7 NOV 1992

LIMA: DE 19.....

R.D.No 448 /92-AG-UAD.LIMA-CALLAO.

VISTO :

El Proyecto de Adjudicación de 27.58 Hás., del predio rústico denominado "PUENTE PIEDRA" ó "PAMPA LIBRE", ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, región natural de la Costa, comprendido en el ambito del Proyecto Integral del Asentamiento Rural "Chillón-Rimac-Lurín", a favor de dieciséis (16) trabajadores del agro; y,

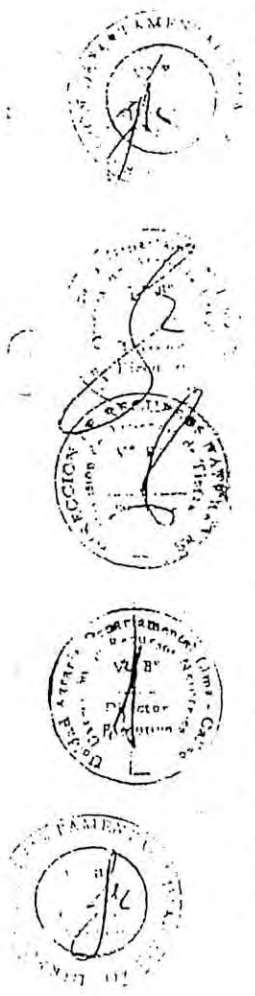
CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Supremo No.059-84-AG., del 28 de Junio de 1984, se afectó con fines de Reforma Agraria 27.58 Hás., del predio rústico "PUENTE PIEDRA" ó "PAMPA LIBRE", ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, habiéndolo el Juez de Tierras ministrado posesión en favor de la Ex-Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, con fecha 21 de Junio de 1986;

Que, mediante Resolución Directoral No.646-80-AA.DR. V.L., de 06 de Noviembre de 1980, se calificó al campesino don MANUEL FERNANDEZ SOCA, como Beneficiario de Reforma Agraria con derecho preferencial a la adjudicación de la parcela "LOS NARANJOS", integrante del "ex-fundo "PUENTE PIEDRA";

Que, mediante Resolución Directoral No.251/92-AG. UAD.LIMA-CALLAO, de fecha 23 de Junio de 1992, fueron calificados como Beneficiarios de Reforma Agraria con derecho preferencial a la Adjudicación de las parcelas que conducen en el predio rústico "PUENTE PIEDRA" ó "PAMPA LIBRE", doña CIPRIANA NAPAN VELASQUEZ, SABINA MARCELA SANCHEZ NAPAN, LORENZO SANCHEZ NAPAN, DIONICIA SANCHEZ NAPAN DE HUAMANI, ERLINDA SANCHEZ NAPAN, MARIA SUSANA SANCHEZ NAPAN, LEONARDA VINOTA SANCHEZ NAPAN, LUCIA SANCHEZ NAPAN, PABLO AMADEO SANCHEZ NAPAN, MARIO SANCHEZ NAPAN, GREGORIA CIPRIANA SANCHEZ NAPAN,

/...



448 92

- 2 -

7 NOV 1992

LISTA
DE
ESTER
DAD

ERMES KOMATSUDANI MATSUMOTO, JOSÉ DARIÓ VASQUEZ ACUÑA, FRANCISCO QUISPE VILLANO Y VIRGINIA GOICOCHEA VDA. DE VILLEGAS;

Que, la Dirección de Recursos Naturales de ésta Unidad Agraria Departamental, ha propuesto que una superficie de 27.58 Hás., del predio rústico "PUENTE PIEDRA" ó "PAMPA LIBRE", debe ser adjudicado en forma de parcela individual, a favor de los trabajadores del agro a que se refiere los considerandos anteriores, de conformidad a las especificaciones que se indican en el Anexo No.01 de la presente Resolución, para cuyo efecto se ha emitido el Informe Técnico No.165/92-UAD.LC.DRN.DTT.AR., de fecha 17 de Setiembre de 1992; así como la Oficina de Catástro Rural ha elaborado el plano del predio que es materia de adjudicación;

Que, de conformidad a lo previsto en la Décima Primera Disposición Complementaria del Decreto Legislativo No.653, en concordancia con el artículo 04 del Decreto Ley No.22748, la adjudicación debe efectuarse a título gratuito;

Que, en uso a las facultades conferidas por el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Agricultura aprobado por R.M.No.780-91-AG.; con los Informes favorables de la Dirección de Recursos Naturales y de la Oficina de Asesoría Legal;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERA.- Aprobar el Proyecto de adjudicación de 27.58 Hás., del predio rústico "PUENTE PIEDRA" ó "PAMPA LIBRE", ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, región natural de la costa, elaborado por la Dirección de Recursos Naturales.

ARTICULO SEGUNDO.- Adjudicar a título gratuito la superficie de 27.58 Hás., del predio rústico "PUENTE PIEDRA" ó "PAMPA LIBRE", a favor de los trabajadores del agro que se menciona en el Anexo No.01, que forma parte de la presente Resolución Directoral.

ARTICULO TERCERO.- Otorgar a los adjudicatarios sus respectivo Títulos de Propiedad.

MINISTERIO DE AGRICULTURA
DIRECCION REGIONAL AGRARIA LIMA-CALLAO
EL FEDATARIO: que suscribe certifica que el presente documento que ha tenido a la vista es COPIA FIEL DEL ORIGINAL y al que refiere en caso necesario de lo que doy fe.

REGISTRESE Y COMUNIQUESE.



17 NOV. 2003

ING. VICTOR CHAVEZ SANTARIA
FEDATARIO
P.D. NO. 01/2003 AG. DRA LC



MINISTERIO DE AGRICULTURA
Unidad Agraria Departamental Lima-Callao
ING. PEDRO HUMBERTO JIMES ARROYO
Director General



Resolución Directoral

448 92

LIMA: DE 7 NOV 1992 19

.../

ANEXO No.01

RELACION DE ADJUDICATARIOS DEL PREDIO RUSTICO

"PUENTE PIEDRA" ó "PAMPA LIBRE"

No.	ADJUDICATARIO	UNIDAD CATASTRAL	AREA/HAS.
01.	MANUEL FERNANDEZ SOCA	10279	4.09
02.	SABINA CIPRIANA NAPAN VELASQUEZ	10314	1.58
03.	SABINA MARCELA SANCHEZ NAPAN	10316	0.99
04.	DIONJCIA SANCHEZ NAPAN DE HUAMANI	11646	1.00
05.	ERLINDA SANCHEZ NAPAN	11647	0.99
06.	MARIA SUSANA SANCHEZ NAPAN	11650	0.98
07.	LEONARDA VINOTA SANCHEZ NAPAN	11652	1.06
08.	LUCIA SANCHEZ NAPAN	11645	0.99
09.	PABLO AMADEO SANCHEZ NAPAN	11649	0.98
10.	MARTO SANCHEZ NAPAN	11651	1.07
11.	GREGORIA CIPRIANA SANCHEZ NAPAN	11648	1.00
12.	ERMES KOMATSUDANI MATSUMOTO	10315	5.98
13.	JOSE DARIO VASQUEZ ACUÑA	10343	2.65
14.	FRANCISCO QUISPE VILLANO	11653	2.32
15.	VIRGINIA GOICOCHEA VDA.DE VILLEGAS	10345	0.90
16.	LORENZO SANCHEZ NAPAN	11644	1.00
TOTAL :			27.58



03706
03113

MINISTERIO DE AGRICULTURA

UNIDAD AGRARIA DEPARTAMENTAL
LIMA - CALLAO

POR CUANTO:

En concordancia con lo dispuesto en la Décima Primera Disposición Complementaria del Decreto Legislativo Nº 653 "Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario", se expide el presente Título de Propiedad que perfecciona los actos sobre el Proceso de Reforma Agraria; de los predios rústicos expropiados por el derogado Decreto Ley Nº 17716; Según resolución Directoral Nro. 448/92-AG-UAD LIMA-CALLAO de fecha 27 de Noviembre de 1992 expedida por LA UNIDAD AGRARIA DEPARTAMENTAL LIMA - CALLAO, se ha declarado que el Predio Rústico "PUENTE PIEDRA" o "PAMPA LIBRE", U.C. Nro. 10279 ubicado en el distrito de PUENTE PIEDRA provincia de LIMA departamento de LIMA, con un área total de 4.00 hás. 900 m² incluyendo las y demás bienes muebles que se detallan en la Resolución antes mencionada; está comprendido en la disposición antes citada.

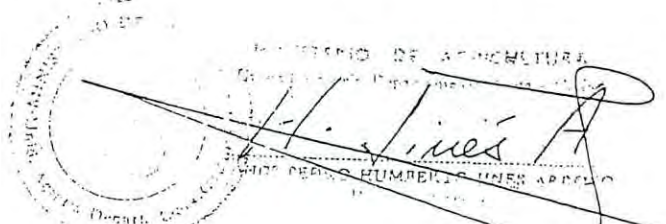
POR TANTO:

Se expide el presente Título de Propiedad del predio rústico en favor de DON MA - NUEL FERNANDEZ SOCA sin obligación de pago alguno, y con mérito suficiente para su inscripción en los Registros Públicos.



MINISTERIO DE AGRICULTURA
DIRECCION REGIONAL AGRARIA LIMA-CALLAO
a los VEINTICUATRO días
del mes de JUNIO de mil novecientos NOVENTITRES
Lima, 01-04-2003

SRA. GRACIELA ROSA SA
FEDATARIA
S.D. Nº 30.2002/41





SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ANOTACION DE INSCRIPCION

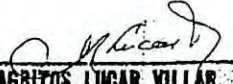
ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA

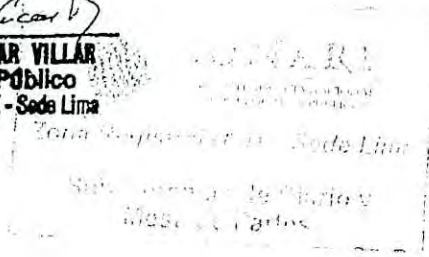
TITULO N° : 2010-00172431
Fecha de Presentación : 08/03/2010

Se deja constancia que se ha registrado lo siguiente :

ACTO	PARTIDA N°	ASIENTO
SUCESION INTESTADA DEFINITIVA	12438389	A0001

Derechos pagados : S/.18.00 nuevos soles, derechos cobrados : S/.18.00 nuevos soles
y Derechos por devolver : S/.0.00 nuevos soles.
Recibo(s) Número(s) 00005278-67. LIMA, 09 de Marzo de 2010.


MILAGRITOS LUGAR VILLAR
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima





SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 12438389

INSCRIPCION DE SUCESION INTESTADA

REGISTRO DE SUCESION INTESTADA
RUBRO : DECLARATORIA DE HEREDEROS
A00001

CAUSANTE : MANUEL FERNANDEZ SOCA

Por acta notarial de fecha 08-03-2010, extendida ante el NOTARIO PUBLICO DE LIMA Dr(a) EDGARDO VEGA VEGA. Declarado heredero su hijo : **MARIO FERNANDEZ LLAMOCCA**. El título fue presentado el 08/03/2010 a las 03:53:32 PM horas, bajo el N° 2010-00172431 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/.18.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00005278-67.-LIMA,09 deMarzo de 2010.


MILAGRITOS LUCAR VILLAN
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima



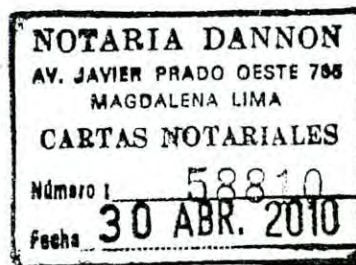
Los Portales

Calle José Granda 167 San Isidro
Central: 211 4466 Fa : 442 9196
www.losportales.com.pe

CARTA NOTARIAL

San Isidro, 26 de abril de 2010

Señor:
MARIO FERNÁNDEZ LLAMOCCA
Calle Sucre N°339-A
Puente Piedra.-



Ref.: Carta Notarial de fecha 19 de abril de 2010

Estimado señor:

Nos referimos a su Carta Notarial fecha 19 de abril de 2010, señalando que nuestra representada Los Portales S.A. con fecha 5 de marzo de 2010, actuando de buena fe, suscribió con los titulares registrales un contrato de compraventa respecto del predio denominado Lote Matriz B, con unidad catastral N° 05118.

La referida operación comercial se concretó sobre la base de la información que nos fue brindada en dicha oportunidad por los titulares registrales, la misma que se consignaba en la partida registral de dicho inmueble, por lo que manifestamos nuestro absoluto desconocimiento con los hechos señalados en su Carta Notarial.

Ciertamente, en dicha oportunidad no existía ningún derecho inscrito a su favor, razón por la cual, para nuestra empresa no existió la posibilidad de conocer la existencia de procesos judiciales que aparentemente usted habría iniciado o, derechos a su favor, respecto del predio que adquirimos válida y legalmente.

Por lo expuesto, conforme ya habrá advertido, está plenamente acreditado que nuestra representada actuó y adquirió de buena fe de quienes, en la oportunidad de celebrar la compraventa, aparecían como titulares registrales; razón por la cual, lamentamos no poder atender sus requerimientos.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

Atentamente,


Wilfredo De Souza Ferreyra Ugarte
LOS PORTALES S.A.



R: 5-5-2010

H: 1.30 pm

CENTRO DE ARBITRAJE FINANCIERO INMOBILIARIO

CEDULA DE NOTIFICACION

Expediente : 021-2009
Demandante : LIESEL MARIA MERCEDES SCHNEIDEWIND THORNE
Demandados : SUCESIÓN JOSEFINA CRISTINA THORNE LEON DE
SCHNEIDEWIND, PAUL THEODOR SCHNEIDEWIND SOLOGUREN,
JOSEFINA RAQUEL SCHNEIDEWIND THORNE, PAUL TEODORO
SCHNEIDEWIND THORNE
Materia : CUMPLIMIENTO DE CONTRATO, COSTAS Y COSTOS

Destinatario: MARIO FERNADEZ LLAMOCA
Domicilio: Av. General Varela N°1350, distrito de Breña, provincia y departamento de
Lima

Se notifica:

- Resolución N°12.

Miraflores 23 de abril del 2010
Dirección del Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario
Calle Diez Canseco N°442, oficina 202, distrito de Miraflores, provincia y departamento de
Lima.

CAFI
CENTRO DE ARBITRAJE FINANCIERO E INMOBILIARIO

FERNANDO E. LOPEZ MIRANDA
SECRETARIO GENERAL

CAFI

IVAN MORANTE VINCO
ARBITRO



CENTRO DE ARBITRAJE FINANCIERO INMOBILIARIO

Expediente : 021-2009
Demandante : LIESEL MARIA MERCEDES SCHNEIDEWIND THORNE
Demandados : SUCESIÓN JOSEFINA CRISTINA THORNE LEON DE SCHNEIDEWIND, PAUL THEODOR SCHNEIDEWIND SOLOGUREN, JOSEFINA RAQUEL SCHNEIDEWIND THORNE, PAUL TEODORO SCHNEIDEWIND THORNE
Materia : CUMPLIMIENTO DE CONTRATO, COSTAS Y COSTOS

Resolución N°12

Miraflores, 22 de abril del 2010.

Vistos: Al escrito presentado por el señor MARIO FERNANDEZ LLAMOCA (tercero ajeno al proceso arbitral), se resuelve: Considerandos: PRIMERO: Que el escrito presentado no señala petitorio, sin embargo contiene un apersonamiento al proceso, y un recurso de reclamación de insubsistencia de todo acto simulado de cumplimiento de contrato y en el por lo tanto solicitan también que se les reponga físicamente en el terreno de su propiedad. Sustentan su escrito en que el presente proceso arbitral habría sido un acuerdo de partes para despojarlo de su propiedad y desalojarlo del inmueble. El sustento de sus dichos se funda en los anexos que presenta en copias simples. **SEGUNDO: Que para apersonarse a un proceso arbitral se debe estar incluido en el convenio arbitral que diera mérito al proceso o tener legítimo interés para obrar y señalar en que condición se solicita su ingreso a la relación procesal.** En el caso del presentante no es parte del convenio arbitral, en consecuencia hay que determinar su integración procesal en base al segundo presupuesto, es decir al legítimo interés para obrar. TERCERO: Que el argumento que expresa es que se habría vulnerado su derecho de propiedad puesto que se habrían dirimido derechos sobre un inmueble que le pertenece en propiedad y sobre el que ejercía la posesión y **en sus fundamentos de hecho señala que ese mismo inmueble figura inscrito a nombre de la sucesión demandada en la partida registral N°07017136** y los documentos que contraponen a este derecho inscrito son resoluciones de entes administrativos, los mismos que constan en fotocopias simples. CUARTO: Los documentos presentados no son originales ni tienen certificación alguna que genere certeza en el juzgador sobre su veracidad y estos se contraponen contra un derecho inscrito en registros a nombre de las partes que consta en copia certificada en el expediente de autos, de donde se tiene que concluir necesariamente por aplicación de la prelación legal sobre dominio de inmuebles y por principio de publicidad registral erga omnes que el inmueble sobre el que se alude derechos de propiedad por este tercero, es de propiedad de la sucesión Schneidewind, por lo que de la confrontación de ambas pruebas este despacho, la copia certificada genera certidumbre de pleno derecho sobre la propiedad del mismo, por lo tanto el presentante no demuestra con las pruebas presentadas legítimo interés para obrar y en consecuencia ser integrado a la relación procesal, por lo que su apersonamiento debe ser declarado improcedente y por lo tanto no es posible pronunciarse sobre los demás extremos del recurso. **Por todos los considerandos expuestos se resuelve declarar improcedente el escrito**


CENTRO DE ARBITRAJE FINANCIERO INMOBILIARIO

FERNANDO E. LOPEZ MIRANDA
SECRETARIO GENERAL


CENTRO DE ARBITRAJE FINANCIERO INMOBILIARIO

IVAN MORANTE VINCES
ARBITRO

CENTRO DE ARBITRAJE FINANCIERO INMOBILIARIO

de apersonamiento presentado por el señor MARIO FERNADEZ LLAMOCA. Notifíquese, árbitro Iván Felipe Morante Vínces, secretario fernando López Miranda.

CAPI
CENTRO DE ARBITRAJE FINANCIERO E INMOBILIARIO

FERNANDO E. LOPEZ MIRANDA
SECRETARIO GENERAL

CAPI
CENTRO DE ARBITRAJE FINANCIERO E INMOBILIARIO

IVAN MORANTE VINCES
ARBITRO

PLIEGO INTERROGATORIO PARTE
DEMANDADA

SI. 5.00 Papeleta de Habilitación Profesional N° A 132821

El Ilustre Colegio de Abogados de Lima

CERTIFICA:

Que el Señor doctor: VALDERRAMA BLAS RUTH EMILIA
Con Registro N° 43333 se encuentra hábil para ejercer
la abogacía conforme a Ley y el Estatuto del Colegio.

Valido hasta el 31/03/2010 N° de Comp. BV 006-0060558
Abogado NO tiene medida Disciplinaria al 12/05/2010
Fecha en que se emite la presente papeleta.

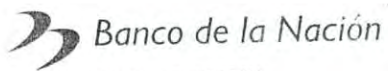


Katherine Diaz

FATIMA KATHERINE DIAZ MALDONADO
SECRETARIA GENERAL

APORTE DESTINADO AL FONDO INTANGIBLE PARA LA SEGURIDAD SOCIAL DEL ABOGADO.

Nota: Válido solo en original.



BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

CODIGO : 87900
OFREC. PRUEBAS O CALIF. TITULO O EN EXCEP., DEF. PREVIO

DOCUMENTO: L.ELECT/DNI NRO: 18100030
DEPEN. JUD: 700150107
JUZGADO MIXTO DIST. JUD. LIMA NORTE

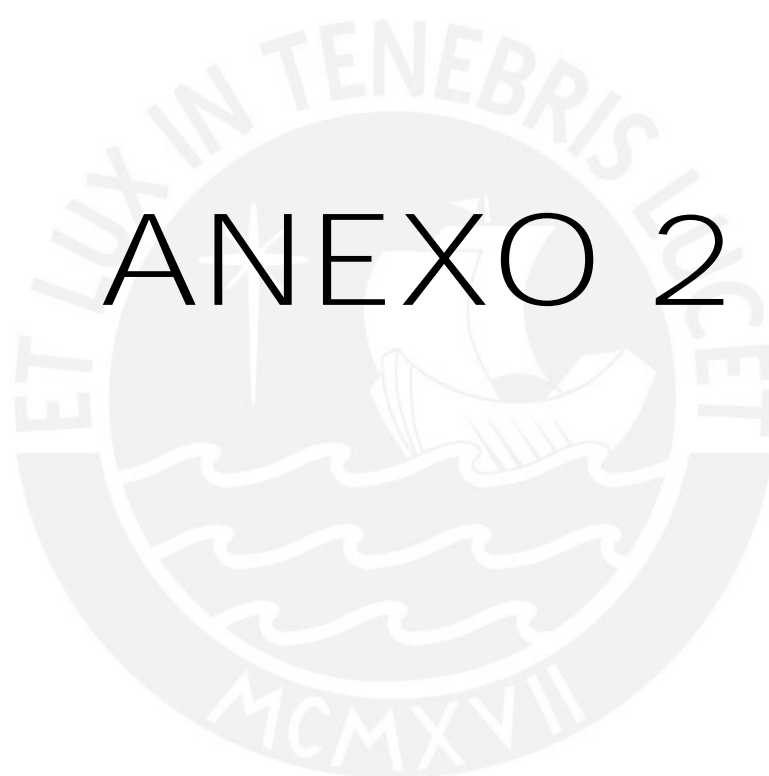
N. EXPDTE.: 0
MONTO S/.: *****26.00

177572-1 14MAY2010 9600 0602 0040 09:32:33

CLIENTE

4943369-K-2

Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla



ANEXO 2

27 SEP 17 PM 2:58

Expediente	35-2010
Esp. Legal	Dr. Vento
Cuaderno	Principal
Escrito Nº	3
Sumilla	Contesta demanda

RECIBIDO
JUZGADO MIXTO
PUENTE PIEDRA STA ROSAYANCA

**AL JUZGADO MIXTO – SEDE PUENTE PIEDRA (AV. BUENOS AIRES)
DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE:**

LOS PORTALES S.A. (en adelante, “Los Portales”) en los seguidos por Mario Fernández Llamocca sobre pretendida acción de mejor derecho de propiedad, a Usted atentamente decimos:

Con fecha 6 de agosto de 2010 hemos sido notificados con la resolución Nº 2 del 8 de julio de 2010 por medio de la cual vuestro Juzgado resuelve admitir a trámite la demanda de mejor derecho de propiedad interpuesta por el señor Mario Fernández Llamocca en contra de Los Portales.

En ese sentido, dentro del plazo conferido por ley y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 442 del Código Procesal Civil (CPC), cumplimos con **CONTESTAR** la demanda, negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, solicitando a vuestro Juzgado que, en su oportunidad, se sirva declararla **INFUNDADA**, toda vez que las pretensiones formuladas por el demandante no tienen asidero jurídico que las respalde, conforme a los argumentos que a continuación pasamos a exponer:

**I. PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DE LOS HECHOS EXPUESTOS
EN EL ESCRITO DE DEMANDA**

1.1 Con respecto a lo expuesto en el punto 3.1), no nos pronunciamos sobre los fines de la reforma agraria, ya que ello se encuentra definido en las leyes sobre la materia.

- 1.2 Con relación a lo señalado en los puntos 3.2) y 3.3) no nos pronunciamos ya que solo se hace referencia a diversas normas.
- 1.3 Con respecto a lo expuesto en el punto 3.4), desconocemos si el demandante es o no propietario de algún inmueble. Lo que sí podemos afirmar es que nuestra empresa adquirió la propiedad del inmueble identificado como Lote Matriz B, con unidad catastral N° 05118, cuya independización corre inscrita en la partida registral N° 12489329 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (**Anexo 1-H**), ubicado en el valle de Carabayllo, fundo Pampa Libre y Anexos San Pedro Alcántara e Isleta, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima (en adelante, el "Lote Matriz B"), de las personas que aparecen en los Registros Públicos como propietarios registrales.
- 1.4 Con respecto a lo expuesto en el punto 3.5), no nos pronunciamos ya que desconocemos si el padre del demandante ha explotado o no económicamente algún inmueble. Lo que sí podemos afirmar es que al momento de adquirir la propiedad del inmueble identificado como Lote Matriz B, los poseedores del mismo eran los señores Schneidewind, y fueron dichos señores quienes nos entregaron la posesión de la misma.
- 1.5 Con respecto a lo expuesto en el punto 3.6), no es cierto que el demandante tenga la posesión directa, legítima y de buena fe del Lote Matriz B. La verdad es que la posesión directa, legítima y de buena fe la ejerce nuestra empresa, en virtud del contrato de compraventa de fecha 5 de marzo de 2010. Adicionalmente, cabe

señalar que el demandante no ha cumplido con presentar ni un solo medio probatorio que acredite su posesión, por lo que se trata de un hecho no probado.

- 1.6 Con respecto a lo expuesto en el punto 3.7), no nos pronunciamos ya que desconocemos si el demandante ha tenido o no la posesión de algún inmueble. Lo que sí podemos aseverar es que no existe ningún medio probatorio que acredite la supuesta posesión que alega el demandante sobre el Lote Matriz B. Asimismo, podemos aseverar que al momento de celebrarse el contrato de compraventa, los poseedores del inmueble sub litis eran los señores Schneidewind y fueron ellos quienes transfirieron la posesión de dicho inmueble a nuestro favor, en virtud de lo previsto en el contrato mencionado. Asimismo, desconocemos el supuesto despojo de posesión alegado por el demandante porque Los Portales jamás ha participado en ningún proceso judicial ni arbitral en contra de dicho señor.
- 1.7 Con respecto a lo expuesto en el punto 3.8), es totalmente falso que Los Portales haya ingresado al predio del demandante y haya dañado sus cultivos apropiándose ilícitamente de ellos, ya que nuestra empresa adquirió la propiedad y posesión del Lote Matriz B, de sus propietarios registrales.
- 1.8 Con respecto a lo expuesto en el punto 3.9), es totalmente falso lo afirmado por el demandante. En efecto, mediante carta notarial del 30 de abril de 2010, Los Portales hizo de conocimiento del demandante que habíamos adquirido de los titulares registrales -

es decir, la Sucesión de Josefina Cristina Thorne de Schneidewind y el señor Paul Schneidewind Sologuren- la propiedad del Lote Matriz B mediante contrato de compraventa de fecha 5 de marzo de 2010.

- 1.9 Con respecto a lo expuesto en el punto 3.10), no es cierto que el demandante sea propietario del Lote Matriz B por sucesión. La verdad es que el único y exclusivo propietario de dicho inmueble es la recurrente.

II. FUNDAMENTOS DE HECHO DE NUESTRA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

- 2.1. Según se puede apreciar de las fojas 319 y 320 del tomo 2124 (**Anexo 1-E**) y de los asientos B00009 y C00001 (**Anexo 1-F**) de la Partida Registral N° 07017136 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, los señores Schneidewind son propietarios registrales del Lote Matriz B desde el 20 de noviembre de 1969 y su derecho de propiedad se encuentra debidamente inscrito en los Registros Públicos, por lo que dicho derecho es de público conocimiento y oponible frente a terceros.
- 2.2. Con fecha 5 de marzo de 2010 (**Anexo 1-C**), Los Portales celebró un contrato de compraventa con los señores Paul Theodor Schneidewind Sologuren y la Sucesión de Josefina Cristina Thorne de Schneidewind (en adelante, la "Familia Schneidewind"), **titulares registrales** del Lote Matriz B, debidamente inscrito en la

partida registral N° 07017136 del registro de predios de Lima (en adelante, la "Partida Registral").

- 2.3. Dicha compraventa se elevó a escritura pública con fecha 22 de junio de 2010 ante la notaria público de Lima, doctora Mónica Margot Tambini Ávila (**Anexo 1-D**).
- 2.4. Como vuestro Juzgado podrá apreciar de la revisión de la Partida Registral, Los Portales adquirió la propiedad del Lote Matriz B de quienes aparecían como propietarios registrales, por lo que es manifiestamente evidente que nuestra adquisición de propiedad se realizó de acuerdo con la buena fe registral. Asimismo, cabe señalar que con fecha 30 de junio de 2010 se presentó a los Registros Públicos, el título de transferencia de propiedad del Lote Matriz B a nuestro favor, y dicho título se encuentra en etapa de calificación.
- 2.5. **Dos meses después de celebrado el contrato de compraventa con la Familia Schneidewind**, el demandante nos remitió la carta notarial del 21 de abril de 2010 (**Anexo 1-G**) manifestando que él era propietario del "lote de Matriz B-49, en el Distrito de Puente Piedra, con **Unidad catastral antes 10279 y actualmente signado con el N° 05118 (...)**".
- 2.6. Nuestra empresa, mediante carta notarial de fecha 30 de abril de 2010 (Anexo 1-E del escrito de demanda) dio respuesta al demandante, señalando que con fecha 5 de marzo de 2010 habíamos celebrado un contrato de compraventa por medio del

cual, habíamos adquirido la propiedad del Lote Matriz B de sus propietarios registrales.

- 2.7. Asimismo, vuestro Juzgado debe tener en cuenta que ante la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, figura la Familia Schneidewind como actuales contribuyentes tal y como se puede apreciar de las constancias de no adeudo (**Anexo 1-I**) de impuestos tributarios en el ejercicio fiscal del año 2009, lo que evidencia que son ellos quienes han venido actuando como propietarios del Lote Matriz B y dicha calidad de propietarios ha sido reconocido por el municipio mencionado.
- 2.8. De este modo, vuestro Juzgado puede apreciar que nuestra empresa ha actuado diligentemente y con buena fe registral, al celebrar el contrato de compraventa con los titulares registrales del predio Lote Matriz B. Consecuentemente, nuestra empresa es la única y exclusiva propietaria del inmueble mencionado.

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO DE NUESTRA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

- **LA PRETENSIÓN DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD DEBE SER DECLARADA INFUNDADA.**

- 3.1 El derecho de propiedad de Los Portales deviene de un título más antiguo que el supuesto derecho del demandante.-

- 3.1.1. Como es reconocido por la doctrina, la acción declarativa de mejor derecho de propiedad es aquella acción judicial que tiene como finalidad que el Poder Judicial determine quién es el propietario de un determinado bien cuando dos o más personas ostentan títulos sobre el mismo.
- 3.1.2. Al respecto, señala nuestra jurisprudencia en la Casación N° 450-2004-LAMBAYEQUE lo siguiente: "*La pretensión de Mejor derecho de Propiedad plantea un escenario en donde tanto **la parte actora como la parte demandada ostenta título de propiedad respecto de determinado bien, pretendiendo el demandante, del órgano jurisdiccional, que su título sea declarado preferente al del demandado en virtud a su inscripción o a la fecha del mismo, o ya porque conste en documento de fecha cierta más antiguo, obteniendo así el ejercicio exclusivo del derecho de propiedad sobre el bien (...)***". [el resaltado es nuestro]
- 3.1.3. Asimismo, la Corte Suprema ha señalado también, en la Casación N° 3588-2000-PUNO, que: "*el concurso de derechos reales, que puede dar lugar a un conflicto de mejor derecho de propiedad, **solo se da cuando el demandante y demandado tienen igual categoría de título de propiedad, como por ejemplo las escrituras públicas, y los títulos que se encuentran inscritos en los Registros Públicos (...)***". [el resaltado es nuestro]

3.1.4. Por otro lado, el doctor Alberto Hinostrroza Minguez¹ señala sobre los requisitos de toda pretensión de mejor derecho de propiedad que éstos son tres: (i) el contar con un título de propiedad, (ii) especificar las características del bien que se alega como propio y (iii) que el bien no se encuentre en posesión del demandado *“porque de lo contrario la acción a ejercitarse sería la reivindicatoria. En efecto, para promover la acción de declaración de mejor derecho de propiedad **el bien debe encontrarse en poder del actor** o, mejor dicho, éste debe estarlo poseyendo, pues la referida acción no está dirigida a recuperar la cosa sino a que se reconozca la condición de propietario del demandante frente a todo aquel que pretenda negarla”*. (Hinostrroza: 295)

3.1.5. De este modo, vuestro Juzgado puede apreciar que, a efectos de solicitar una pretensión declarativa de mejor derecho de propiedad, el demandante debe acreditar lo siguiente: (i) que tiene un título que debe ser preferido respecto del título que ostenta el demandado, porque el mismo ha sido inscrito en los Registros Públicos con anterioridad o, en su defecto, por encontrarse plasmado en un instrumento público con anterioridad; y, (ii) que, a la fecha de interposición de la demanda, el demandante posea el inmueble.

3.1.6. Así las cosas, cabe señalar que la presente demanda debe ser rechazada por la sencilla razón de que el título que ostenta Los

¹ Hinostrroza Miguez, Alberto. Procesos civiles relacionados con la propiedad y la posesión. Gaceta Jurídica: Lima. 2008. pp. 727.

Portales deriva de un título que es muy anterior al que alega el demandante. En efecto, con fecha 20 de noviembre de **1969**, los señores Schneidewind inscribieron su derecho de propiedad respecto del Lote Matriz B en la Partida Registral, según consta en las fojas 319 y 320 del tomo 2124 (**Anexo 1-E**) y en los asientos B00009 y C00001 (**Anexo 1-F**) de la Partida Registral N° 07017136 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

3.1.7. Luego, con fecha 5 de marzo de 2010, Los Portales celebró un contrato de compraventa con la Familia Schneidewind, quienes aparecían ante los Registros Públicos como únicos propietarios registrales del Lote Matriz B. Posteriormente, con fecha 22 de junio de 2010 (**Anexo 1-D**), nuestra empresa elevó a escritura pública el referido contrato y, actualmente, hemos solicitado al Registro de Propiedad Inmueble –con título de calificación N° 473655-2010 (**Anexo 1-J**)- la inscripción de nuestro derecho de propiedad.

3.1.8. De otro lado, el demandante sustenta su pretensión en la copia de un supuesto título de propiedad otorgado por el Estado Peruano a favor de su difunto padre mediante Resolución Directoral N° 448-92, emitida en el año **1992**.

3.1.9. Como vuestro Juzgado podrá apreciar, el título de propiedad que ostenta Los Portales deriva de un título que es muy anterior al título que alega el demandante. En efecto, mientras que el título que ostenta Los Portales deriva de un derecho de propiedad inscrito en los Registros Públicos desde el año 1969, el título que alega el demandante es del año 1992 y no se encuentra inscrito en

los Registros Públicos. Lógicamente, **nuestro título de propiedad prevalece sobre el del demandante porque es más antiguo y porque se encuentra inscrito en los Registros Públicos.**

3.1.10 Adicionalmente, vuestro Juzgado debe tener en cuenta que el demandante no se encuentra en posesión del bien –requisito de toda pretensión de mejor derecho de propiedad- por lo que no puede solicitar una pretensión declarativa como la presente sino una reivindicatoria que, como veremos más adelante, también deberá ser declarada infundada.

3.1.11. En efecto, el demandante sostiene –sin haber ofrecido medio probatorio alguno que acredite su alegación- que ha venido poseyendo el predio materia de litis. Sin embargo, como hemos demostrado con las constancias de no adeudo emitidas por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (**Anexo 1-I**), quienes aparecían como contribuyentes de dicho predio en el ejercicio fiscal del año 2009, es decir, quienes pagan los impuestos municipales y a quienes se les reputa propietarios y poseedores, han sido los titulares registrales de quienes hemos adquirido la propiedad, y no el demandante.

3.2 El derecho de propiedad de Los Portales prevalece frente al supuesto derecho alegado por el demandante, en virtud del principio de prioridad registral contemplado en el artículo 2016 del Código Civil.-

- 3.2.1. El artículo 2016 del Código Civil señala expresamente lo siguiente: *"La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro."*
- 3.2.2. Este principio también se encuentra recogido en el artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos: *"Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo pacto en contrario"*.
- 3.2.3. Refiriéndose al principio de prioridad registral señala el doctor Luis García García² que: *"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**".* (García: 439) [el resaltado es nuestro]
- 3.2.4. Es por tal motivo que, en aplicación del principio de prioridad registral, existe una gran diferencia entre un derecho real y un derecho personal, toda vez que el primero goza del *ius preferendi*, o sea, de la facultad que tiene el titular de un derecho real de ser preferido en el ejercicio de su derecho con respecto a otro derecho

² García García, Luis. Código Civil Comentado. Tomo X. Gaceta Jurídica: Lima. 2005. pp. 1005.

real posterior, siendo que la preferencia la determina la antigüedad en la constitución del derecho.

3.2.5. En este sentido, como hemos venido exponiendo a lo largo del presente escrito, mientras el supuesto derecho del demandante deviene de una resolución administrativa emitida en el año 1992 que no se encuentra inscrita en los Registros Públicos; el derecho de propiedad de nuestra empresa deviene de un contrato celebrado con sus anteriores propietarios registrales quienes ostentaron la propiedad de dicho bien desde el año 1969, y cuyo derecho sí se encuentra inscrito en los Registros Públicos desde dicha fecha. Asimismo, vuestro juzgado debe tener presente que el contrato de compraventa, a través del cual se transfirió la propiedad del Lote Matriz B a nuestro favor, ya ha sido presentado a los Registros Públicos para que se inscriba nuestro derecho de propiedad sobre el mismo, estando en la actualidad, en etapa de calificación.

3.2.6. De este modo se puede apreciar que nuestro título de propiedad deviene de un título correctamente inscrito en los Registros Públicos desde el año 1969 y en virtud del cual nuestra empresa está inscribiendo su derecho de propiedad en el registro correspondiente.

3.2.7. En consecuencia, es evidente que el derecho real de propiedad que ostenta Los Portales prevalece respecto del supuesto derecho alegado por el demandante porque: (i) el título del cual deriva nuestro derecho de propiedad se encuentra inscrito en los

Registros Públicos y (ii) el título del cual deriva nuestro derecho de propiedad es de fecha anterior al título que alega el demandante.

3.3 El derecho de propiedad de Los Portales prevalece frente al supuesto derecho alegado por el demandante, en virtud del principio de oposición de derechos reales contemplado en el artículo 2022 del Código Civil.-

3.3.1. El artículo 2022 del Código Civil señala expresamente lo siguiente: *"Para **oponer** derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, **es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone**".* [el resaltado es nuestro]

3.3.2. La oponibilidad es un concepto legal que deriva de los dos elementos que conforman los derechos reales: (i) la inmediatez, entendida como la relación directa e inmediata entre la persona y la cosa y (ii) la absolutez, referida a la oponibilidad en sí misma.

3.3.3. Dentro del concepto de oponibilidad encontramos dos sub tipos: (i) la oponibilidad *erga omnes*; y, (ii) la oponibilidad registral. Al respecto señala Moisés Arata Solís³ que: "(...) *en el caso de la oponibilidad erga omnes, de lo que se trata es de proteger la titularidad desde un punto de vista estático (nadie debe ser privado de su derecho sin su consentimiento) y, en el de la **oponibilidad registral**, lo es desde el punto de vista dinámico*

(*nadie que adquiriera un derecho y **emplace su titularidad en el Registro puede ver defraudado su derecho por consecuencia de actos no publicados***).” (Arata: 491) [el subrayado es nuestro]

3.3.4. Esto significa que la finalidad de la oponibilidad registral es simplemente proteger al titular registral frente a terceros que tengan inscrito su derecho con posterioridad, o que no tengan inscrito su derecho.

3.3.5. Así sostiene el doctor Arata Solís⁴ al señalar precisamente que: “(...) *la oponibilidad registral es algo distinto [a la oponibilidad erga omnes] porque **protege al titular que ha logrado su emplazamiento registral frente a los terceros interesados en la titularidad de un derecho sobre el bien que no hubieran inscrito oportunamente***.” (Arata: 493) [el agregado y resaltado es nuestro].

3.3.6. La oponibilidad registral que regula el artículo 2022 del Código Civil significa que para oponer derechos reales sobre inmuebles, respecto de personas que también tienen derechos reales, es necesario que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad. Por lo tanto, el demandante solo podría oponer ante nuestra empresa un supuesto derecho real, en la medida en que su

³ Arata Solís, Moisés. Código Civil Comentado. Tomo X. Gaceta Jurídica: Lima. 2005. pp. 1005.

⁴ *Ibidem*.

derecho se encuentre inscrito en los Registros Públicos, con anterioridad a nuestro derecho real.

3.3.7. Sin embargo, en el caso concreto, esto no ha ocurrido puesto que - como podrá apreciar vuestro Juzgado de una simple y escueta revisión de los anexos de la demanda- el demandante sustenta su pretensión en **documentos que no producen certeza⁵ sobre su supuesta titularidad y que no han sido inscritos en los Registros Públicos**. En conclusión, dado que el supuesto derecho del demandante no se encuentra inscrito en los Registros Públicos, no puede oponer su supuesto derecho, ante el derecho de propiedad de la recurrente que deriva de un título de propiedad que sí se encuentra inscrito en los Registros Públicos desde el año 1969, y por cierto, nuestro título de propiedad se encuentra en calificación en los Registros Públicos.

3.3.8. Existe abundante jurisprudencia que sustenta nuestra posición. Al respecto, ha señalado nuestra Corte Suprema en la Casación N° 4316-2008-AREQUIPA (**Anexo 1-K**), en relación con la interposición de una demanda de tercería de propiedad que: "(...) *habiéndose determinado que **la demandante no ha acreditado que su alegado derecho de propiedad se encuentra inscrito en los Registros Públicos**, resulta suficiente para no admitir a trámite la demanda, puesto que en aplicación de lo dispuesto por*

⁵ Art. 188.-

Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones.

*el artículo 2022 del Código Civil [SIC] la tercerista **no puede oponer su derecho real al derecho real inscrito del banco demandado con anterioridad, siendo entonces jurídicamente imposible que aquel que tiene derechos reales no inscritos o inscritos con posterioridad al derecho real de su demandado, pretenda que ese derecho prevalezca al de su opositor***". [el resaltado es nuestro]

3.3.9. Asimismo, la Casación N° 406-2008-HUAURA (**Anexo 1-L**) también se ha pronunciado al respecto señalando lo siguiente:

*"(...) para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, **es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone** (...); siendo que, en el presente caso nos encontramos ante **derechos de la misma naturaleza (derecho real de propiedad alegado por el demandante y derecho real de garantía ostentado por la entidad codemandada)**. Por lo que, al no aparecer inscrito el derecho de propiedad del tercerista, éste no es oponible al derecho real de garantía que ostenta la citada entidad." [el resaltado es nuestro]*

3.3.10 De este modo, ha quedado totalmente acreditado que en los procesos judiciales en los cuales se discuta la oponibilidad de derechos de la misma naturaleza –en el presente caso se trata del derecho de propiedad de Los Portales versus el derecho alegado

por el demandante- el derecho alegado por el demandante no es oponible a nuestro derecho de propiedad porque no se encuentra inscrito en los Registros Públicos. En tal sentido, corresponde a vuestro Juzgado rechazar la demanda.

- **LA PRETENSIÓN DE REIVINDICACIÓN DEBE SER DECLARADA INFUNDADA.**

- 3.4. El artículo 927 del Código Civil señala expresamente: *"La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción"*.
- 3.5. De esta manera, nuestro ordenamiento jurídico contempla la acción real por excelencia y sobre la cual hay unanimidad en la doctrina al señalar que está destinada a la protección jurídica del derecho de propiedad, **legitimada activamente** solo para quien ostenta el derecho de propiedad sobre un bien determinado, **que lo puede hacer valer contra todo aquel que ilegítimamente lo viene poseyendo sin tener la calidad de propietario**, y con el objeto de la restitución del uso y disfrute del bien. En concreto, a través de la acción de reivindicación, el propietario no poseedor, solicita al poseedor no propietario, la devolución de la posesión.
- 3.6. Así las cosas, son dos los requisitos de la acción reivindicatoria: (i) que el demandante ostente un efectivo derecho de propiedad; y (ii) que el demandado no tenga un título que lo habilite a poseer. Pues bien, ninguno de los dos requisitos antes citados se cumplen en el presente caso.

- 3.7. En efecto, el demandante ha señalado que su supuesto derecho de propiedad radica en una resolución administrativa emitida por el Estado a favor de su difunto padre en el año 1992; no obstante, conforme hemos visto en el punto 3.3, el único y exclusivo propietario del Lote Matriz B es Los Portales y no el demandante, por lo que no se cumple el primer requisito de la acción reivindicatoria.
- 3.8. De otro lado, en cuando al segundo requisito para la acción reivindicatoria, éste tampoco se cumple porque la persona demandada, es decir, Los Portales, sí tiene título que nos autoriza a poseer el inmueble. Dicho título es el contrato de compraventa celebrado con la Familia Schneidewind, a través del cual se nos transfirió la propiedad sobre dicho bien y también el derecho de posesión sobre el mismo.
- 3.9. Finalmente, vuestro Juzgado debe tener presente que no se puede reivindicar un bien que ha sido adquirido en aplicación de lo dispuesto por el artículo 2014⁶ del Código Civil, que protege al tercero adquirente de buena fe, que adquirió de quien aparece en el registro de la propiedad inmueble como propietario.

⁶ Art. 2014.-

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de las causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

- 3.10. El citado artículo opera cuando el comprador llega a adquirir válidamente un bien inmueble, de quien aparece en el registro como propietario. En el presente caso, nuestra empresa adquirió de buena fe de quien aparecía como propietario, por lo que estamos protegidos por el artículo 2014 del Código Civil y, seguiremos protegidos, incluso en el supuesto que se declare la invalidez del título de la persona que nos lo transfirió.
- 3.11. Al respecto, señala el doctor Nerio Gonzáles Linares⁷ que: *"El inmueble así adquirido no es susceptible de reivindicación, porque el adquirente pasa a ser dueño una vez inscrito su derecho, aún cuando después se anule, rescinda o resuelva el título del vendedor por causales que desde luego no aparecen en el registro."* (Gonzáles: 9)
- 3.12. Por todos los argumentos expuestos, la acción reivindicatoria debe ser declarada Infundada.
- **LA PRETENSIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS DEBE SER DECLARADA INFUNDADA.**
- 3.15 El demandante ha fundamentado jurídicamente su pretensión de indemnización en lo prescrito en el artículo 1969 del Código Civil,

⁷ Gonzáles Linares, Nerio. Protección del derecho de propiedad. Lima. Palestra: 2007. Disponible en web: <http://www.sopecj.org/defensa%20de%20la%20propiedad.pdf>

norma que regula de manera general la indemnización por responsabilidad extracontractual.

- 3.16 Sobre el particular, nuestra doctrina reconoce que para que se pueda determinar un supuesto de responsabilidad extracontractual se deben presentar de manera conjunta los siguientes elementos: (i) una conducta antijurídica, (ii) la verificación de un factor de atribución recogido por la ley, (iii) la producción de un daño reparable y (iv) una relación causal entre la acción u omisión y el daño.
- 3.17 En vista de ello a continuación analizaremos cada uno de dichos elementos y demostraremos que la pretensión invocada carece de fundamento.
- 3.18 Con relación a la conducta antijurídica, debemos manifestar que ésta radica en un atributo de un determinado comportamiento humano y que indica que esa conducta es contraria a las exigencias del ordenamiento jurídico. Así, de acuerdo con lo manifestado por el demandante, la supuesta conducta antijurídica atribuible a nuestra empresa radicaría en haber ingresado al predio sub litis consiguiendo una posesión ilegítima del mismo.
- 3.19 Al respecto, debemos manifestar que **no se ha cumplido con el elemento de la conducta antijurídica** puesto que nuestra empresa tomó posesión del inmueble sub litis en virtud del contrato de compraventa celebrado con la Familia Schneidewind y, de conformidad con el artículo 923 del Código Civil, tenemos

derecho a usar, disfrutar y disponer, ejerciendo nuestro derecho de propiedad sobre nuestro bien.

- 3.20 De esta forma, se puede acreditar que nuestra empresa no ha realizado ninguna conducta antijurídica que pueda hacernos responsables frente al demandante. Por cierto, vuestro Juzgado debe tener presente que el demandante no ha presentado ni un solo medio probatorio que acredite la supuesta toma ilegítima de posesión, de parte de nuestra empresa, por lo que se trata de un hecho no probado.
- 3.21 En relación con el factor de atribución determinado por ley, debemos manifestar que ésta radica en la existencia de factores subjetivos u objetivos al momento de realizar una conducta jurídica; en el primer supuesto, radica en el dolo o la culpa con la que se actuó, mientras que la responsabilidad objetiva es aquella que nuestro ordenamiento –mediante normas legales- establece de tal forma.
- 3.22 En el presente caso, **no le es atribuible a nuestra empresa ninguna clase de factor de atribución** ya que hemos tomado posesión de un bien que nos pertenece en virtud de un contrato de compraventa debidamente celebrado y actuando de buena fe.
- 3.23 Asimismo, respecto a la producción de un daño, para que éste pueda motivar una reparación, debe tratarse de un daño cierto y probado, no hipotético ni eventual. En el presente caso, no

estamos ante un daño cierto ni probado ya que no existe ni un solo medio probatorio que acredite el monto reclamado.

- 3.24 Por último, se requiere también que exista una relación de causalidad entre la acción u omisión y el supuesto daño, es decir, una relación existente entre el resultado y la acción, que permita afirmar que aquel ha sido producido por ésta, lo que en doctrina se denomina 'causalidad adecuada'.
- 3.25 Como vuestro Juzgado puede evidenciar, en el presente caso **no existe una relación de causalidad** entre la toma de posesión de nuestra empresa y la supuesta pérdida de la propiedad y de las cosechas del demandante.
- 3.26 En efecto, el demandante no ha acreditado tener un derecho de propiedad oponible al nuestro, con lo cual es totalmente legítimo que nuestra empresa ejerza la posesión sobre el Lote Matriz B. Asimismo, vuestro Juzgado debe tener presente que la posesión sobre el Lote Matriz B nos la otorgó la Familia Schneidewind, por lo que no existe nexo de causalidad que pueda motivar el pago de una indemnización.
- 3.27 En consecuencia, dado que no se cumple con ninguno de los elementos de la responsabilidad civil extracontractual, debe declararse infundada la pretensión de indemnización.

IV. MEDIOS PROBATORIOS.-

Ofrecemos en calidad de medios probatorios los siguientes:

- 4.1. El mérito del contrato privado de fecha 5 de marzo (**Anexo 1-C**) celebrado entre Los Portales y la familia Schnedewind el cual acredita que somos los únicos y exclusivos propietarios del Lote Matriz B.
- 4.2. El mérito de la escritura pública de fecha 22 de junio de 2010 (**Anexo 1-D**) por medio de la cual acreditamos que nuestra empresa ostenta un título de propiedad de fecha cierta oponible al supuesto título del demandante y en virtud del cual se ha solicitado su inscripción al registro correspondiente.
- 4.3. El mérito de las fojas 319 y 320 del tomo 2124 (**Anexo 1-E**) y de los asientos B00009 y C00001 de la Partida Registral N° 07017136 (**Anexo 1-F**) mediante las cuales acreditamos que nuestra empresa contrato con los titulares registrales del Lote Matriz B, y asimismo, se acredita que dicha familia es la propietaria registral del inmueble desde 1969.
- 4.4. El mérito de el mérito de la carta notarial de fecha 21 de abril de 2010 (**Anexo 1-G**) remitida por el demandante.
- 4.5. El mérito de la partida registral N° 12489329 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (**Anexo 1-H**) mediante la cual acreditamos que se ha realizado la independización de nuestro

predio y en la que constan las características del mismo, las cuales difieren manifiestamente de las características del predio que el demandante alega como suyo.

- 4.6. El mérito de las constancias de no adeudo del ejercicio fiscal 2009 (**Anexo 1-I**) emitidas por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, mediante las cuales acreditamos que la Familia Schneidewind se encuentra inscrita como contribuyente ante el referido municipio, evidenciando así la posesión que estos venían ostentando.
- 4.7. El mérito del título de calificación registral N° 473655-2010 (**Anexo 1-J**) mediante el cual acreditamos que nuestro título de propiedad se encuentra en trámite de inscripción, obligándonos - cuando el Registrador inscriba nuestro derecho- a presentar a vuestro Juzgado la constancia de inscripción que corresponda en su oportunidad.

POR TANTO:

A vuestro Juzgado solicitamos se sirva tener por contestada la demanda y, en su oportunidad, declararla **IMPROCEDENTE** o, en su defecto, **INFUNDADA**.

PRIMER OTROSI DECIMOS: Adjuntamos en calidad de anexos los siguientes documentos:

ANEXO 1-A: Copia del DNI de nuestro representante

- ANEXO 1-B:** Copia *simple* del poder de nuestro representante
- ANEXO 1-C:** Copia del contrato privado de fecha 5 de marzo de 2010.
- ANEXO 1-D:** Copia de la escritura pública de fecha 22 de junio de 2010.
- ANEXO 1-E:** Copia de las fojas 319 y 320 del tomo 2124 de la Partida Registral N° 07017136 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- ANEXO 1-F:** Copia de los asientos B00009 y C00001 de la Partida Registral N° 07017136 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- ANEXO 1-G:** Copia de la carta notarial de fecha 21 de abril de 2010.
- ANEXO 1-H:** Copia de la partida registral N° 12489329 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- ANEXO 1-I:** Copia de las constancias de no adeudo del ejercicio fiscal 2009, emitidas por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra.

- ANEXO 1-J:** Copia del título de calificación registral N° 473655-2010.
- ANEXO 1-K:** Copia de la Casación N° 4316-2008-AREQUIPA.
- ANEXO 1-L:** Copia de la Casación N° 406-2008-HUAURA.
- ANEXO 1-M:** Copia de la nómina de integrantes del Estudio Jurídico Payet, Rey Cauvi Abogados S. Civil de R.L.
- ANEXO 1-N:** Tasa judiciales por conceptos de ofrecimiento de medios probatorios y notificaciones.

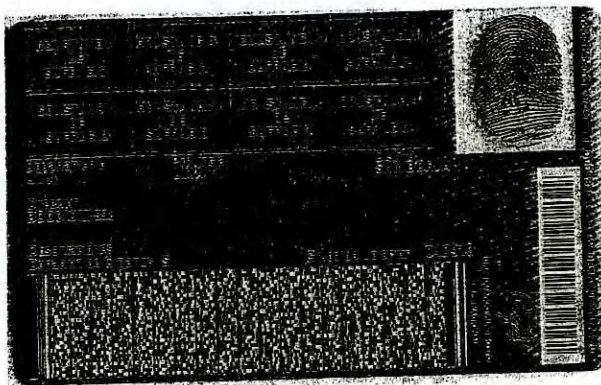
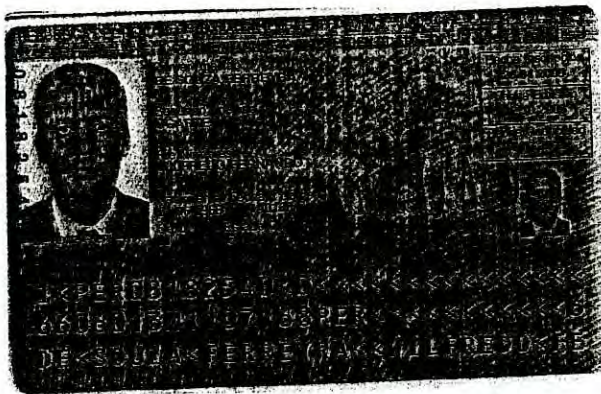
SEGUNDO OTROSI DECIMOS: De conformidad con lo previsto en el artículo 80 del Código Procesal Civil delegamos las facultades generales de representación, a que se refiere el artículo 74 del mismo texto legal, a favor de nuestros abogados Julio César Pérez Vargas, Máximo Gordillo Madrid, Jean Paul Mejía Giraldo, Domingo Rivarola Reisz y Alessandra Mendoza del Valle. Para estos efectos declaramos estar debidamente instruidos de la representación que conferimos y señalamos como nuestro domicilio el indicado en el exordio del presente escrito.


MAXIMILIANO RAUL GORDILLO MADRID
ABOGADO
Reg. C.A. 29439

Lima, 17 de septiembre de 2010



ANEXO 1-A



ANEXO 1-B



SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

Zona Registral N° IX - Sede Lima.
OFICINA LIMA

**REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS
LIBRO DE SOCIEDADES MERCANTILES
VIGENCIA DE PODER**

EL que suscribe CERTIFICA que:

En el asiento C00081 de la Partida N° 11008436, correspondiente a la sociedad denominada "LOS PORTALES S.A.", consta registrada y vigente el acta de Sesión de Directorio del 16-02-2007, donde se acordó Nombrar como Gerente de Negocios Inmobiliarios a partir del 1-04-2007 al Sr. WILFREDO DE SOUZA FERREYRA UGARTE con los poderes Tipo B de acuerdo a la estructura de poderes aprobada por el Directorio en su sesión de fecha 12-12-2003.- Asimismo en el asiento C00062 de la Partida en mención consta inscrito el acuerdo de Sesión de Directorio realizada el 12-12-2003, mediante la cual se acordó:

1). Aprobar una Estructura de Poderes de acuerdo al siguiente detalle:

(...)

Poder Tipo B.- El Poder Tipo B comprende las siguientes facultades:


I. Actuando individualmente:

1. Representará a la sociedad en juicio o fuera de él ante toda clase de personas y entidades
3. Someter en juicio o fuera de él los derechos de la sociedad ...
5. Sustituir parcial o totalmente o delegar la representación procesal ... gozando para tales efectos de las facultades generales del mandato y las especiales contenidas en los arts. 74° y 75° del CPC...
6. Deducir excepciones, presentar escritos ... transigir ...
7. Iniciar y proseguir procedimientos administrativos relativos a los derechos de propiedad industrial ...

II. Actuando en forma conjunta con cualquier apoderada Tipo A, o con un miembro del Comité Ejecutivo:

1. Decidir la venta, el arrendamiento o permuta de los bienes muebles o inmuebles de la sociedad, así como comprar, tomar en comodato o arrendamiento, bienes muebles e inmuebles ...
2. Celebrar contratos de dación en pago ...
3. Celebrar toda clase de contratos de seguros ...
4. Otorgar contratos de fianza solidaria ...
6. Previa aprobación del Comité Ejecutivo obtener fondos para el desarrollo de los negocios ... créditos documentarios, préstamos o mutuos ...
7. Abrir y cerrar cuentas corrientes ...
9. Cobrar cheques y endosar cheques para abono en cuenta de la empresa o a favor de terceros.
10. Girar, aceptar, endosar ... renovar letras cambio ...
11. Emitir o suscribir vales, letras y pagarés ...
14. Cobrar giros y transferencias ... y pagar transferencias.

Se deja constancia que en el asiento C00079 de la Partida consta inscrita el acta de Junta General del 26-07-2006, donde se acordó:.....////


ROCÍO DEL PILAR PALOMINO DÍAZ
ABOGADO CERTIFICADOR
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA



ANEXO 1-C

SEÑOR NOTARIO:

NOTARIA TAMBINI
Av. Jorge Basadre 280 - San Isidro
☎ 222-6353 Fax. 222-7408
E-mail: Informes@NotariaTambini.com
Horario de Atención:
Lunes a Viernes de: 08.00 a 19.00 horas
Sábados de: 09.00 a 13.00 horas

SIRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS EN EL PRESENTE EL **CONTRATO DE COMPRAVENTA** QUE CELEBRAN DE UNA PARTE, LA SUCESIÓN INTESTADA DE LA SEÑORA JOSEFINA CRISTINA THORNE LEON DE SCHNEIDEWIND, CONFORMADA POR LOS SEÑORES **PAUL THEODOR SCHNEIDEWIND SOLOGUREN**, IDENTIFICADO CON DNI N° 08224759; **ROXANA NORMA CHAVES CEDRON**, IDENTIFICADA CON DNI N°06971351, EN REPRESENTACIÓN DE **MARIA JOSEFINA RAQUEL SCHNEIDEWIND THORNE** SEGÚN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA 11814461 DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES; **LIESEL MARIA MERCEDES SCHNEIDEWIND THORNE**, IDENTIFICADA CON DNI N° 08224756; Y, **PAUL TEODORO SCHNEIDEWIND THORNE**, IDENTIFICADO CON DNI N° 08271321, DE ACUERDO A LA INSCRIPCIÓN QUE CORRE REGISTRADA EN LA PARTIDA N° 11837910 DEL REGISTRO DE SUCESIONES INTESTADAS DE LIMA, TODOS SEÑALANDO DOMICILIO CONJUNTO PARA ESTOS EFECTOS EN ALVAREZ CALDERON N° 708, DEPARTAMENTO N° 302, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIENES EN ADELANTE SE LES DENOMINARÁ **"LOS VENDEDORES"**; Y, DE LA OTRA PARTE, LA EMPRESA **LOS PORTALES S.A.**, CON RUC No. 20301837896, CON DOMICILIO EN CALLE JOSÉ GRANDA No. 167, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR EL SEÑOR GUILLERMO VELAUCHAGA RAFFO, IDENTIFICADO CON D.N.I. No. 08250296 Y POR EL SEÑOR WILFREDO DE SOUZA FERREYRA UGARTE, IDENTIFICADO CON D.N.I. No. 08182540, FACULTADOS SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA No. 11008436 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA, EMPRESA A LA QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA, DE MANERA INDISTINTA, **"LA COMPRADORA"** O **"LOS PORTALES"**; EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES:

ANTECEDENTES.-

PRIMERA.- LOS VENDEDORES DECLARAN SER PROPIETARIOS DEL SIGUIENTE PREDIO (EN ADELANTE "EL INMUEBLE"):

- **TERRENO IDENTIFICADO COMO LOTE MATRIZ B**, CON UNIDAD CATASTRAL N° 05118, COD. PREDIO 8_2758685_05118, UBICADO EN EL VALLE CARABAYLLO, FUNDO PAMPA LIBRE Y ANEXOS SAN PEDRO, DISTRITO DE CARABAYLLO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CON UN AREA DE 4.1286 HECTÁREAS O 41,286.00 M2.

A LA FECHA, "EL INMUEBLE" CARECE DE PARTIDA REGISTRAL INDEPENDIENTE, ENCONTRÁNDOSE INSCRITO COMO PARTE DEL TERRENO DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO LOTE MATRIZ A Y LOTE MATRIZ B, VALLE DE CARABAYLLO, FUNDO PAMPA LIBRE Y ANEXOS, SAN PEDRO ALCANTARA E ISLETA, DISTRITO DE CARABAYLLO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, INSCRITO EN LA PARTIDA N° 07017136 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA.

LOS VENDEDORES DECLARAN QUE SE ENCUENTRA PENDIENTE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA INDEPENDIZACION DE "EL INMUEBLE", ASI COMO LA INSCRIPCIÓN DE SU DERECHO DE PROPIEDAD EN LA PARTIDA REGISTRAL INDEPENDIENTE QUE SE GENERE LUEGO DE CULMINADO EL TRÁMITE DE INDEPENDIZACIÓN.

ASIMISMO, **LOS VENDEDORES** DECLARAN QUE ESTÁ PENDIENTE EL LEVANTAMIENTO DE LAS CARGAS Y/O GRAVAMENES INSCRITOS EN LOS ASIENTOS D00001, D00002 Y D00003 DEL RUBRO GRAVÁMENES Y CARGAS DE LA PARTIDA REGISTRAL N° 07017136 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA.

SEGUNDA.- MEDIANTE EL PRESENTE DOCUMENTO, **"LOS VENDEDORES"** OTORGAN EN VENTA REAL Y ENAJENACION PERPETUA A FAVOR DE **"LA COMPRADORA"** "EL INMUEBLE" INDIVIDUALIZADO EN LA CLAUSULA PRIMERA PRECEDENTE.

LA COMPRAVENTA COMPRENDE LAS CONSTRUCCIONES, AIRES, VUELOS, USOS, COSTUMBRES, SERVIDUMBRES, ENTRADAS, SALIDAS Y TODO CUANTO DE HECHO Y DERECHO CORRESPONDE A "EL INMUEBLE" QUE ES MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO, SIN RESERVA NI LIMITACION ALGUNA.

SE DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE LA COMPRAVENTA DE "EL INMUEBLE" A QUE SE REFIERE LA CLAUSULA PRIMERA DE ESTE MISMO DOCUMENTO SE REALIZA AD MESURAM.



TERCERA.- EL PRECIO PACTADO DE COMUN ACUERDO POR LAS PARTES POR LA VENTA DE "EL INMUEBLE" ES FIJADO EN LA SUMA DE US\$ 24.00 (VEINTICUATRO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) POR METRO CUADRADO, ES DECIR LA SUMA TOTAL DE US\$ 990,864.00 (NOVECIENTOS NOVENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTICUATRO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS).

LAS PARTES DECLARAN EXPRESAMENTE QUE ENTRE "EL INMUEBLE" CUYA TITULARIDAD SE TRANSFIERE Y EL PRECIO PACTADO COMO CONTRAPRESTACION POR LA TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE EL MISMO EXISTE LA MAS JUSTA Y PERFECTA EQUIVALENCIA, Y QUE SI EXISTIERA ALGUNA DIFERENCIA QUE AHORA NO PERCIBEN, SE HACEN MUTUA Y RECIPROCA DONACION DE LA MISMA.

CUARTA.- EL PRECIO DE VENTA PACTADO EN LA CLAUSULA PRECEDENTE, SERA CANCELADO POR "LA COMPRADORA" A FAVOR DE "LOS VENDEDORES" DE LA SIGUIENTE MANERA:

4.1. UNA CUOTA INICIAL ASCENDENTE A US\$ 270,000.00 (DOSCIENTOS SETENTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) QUE SERÁ CANCELADA DE LA SIGUIENTE FORMA:

- (I) LA SUMA DE US\$22,500.00 (VEINTIDOS MIL QUINIENTOS Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) ENTREGADA CON ANTERIORIDAD A LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, SIN MÁS CONSTANCIA DE SU PAGO Y CONFORMIDAD QUE LA FIRMA PUESTA POR PARTE DE "LOS VENDEDORES" EN LA PARTE FINAL DE LA PRESENTE MINUTA;
- (II) LA SUMA DE US\$27,500.00 (VEINTISIETE MIL QUINIENTOS Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) SERÁ PAGADA A LA SUSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE MINUTA DE COMPRAVENTA, SIN MÁS CONSTANCIA DE SU PAGO Y CONFORMIDAD QUE LA FIRMA PUESTA POR PARTE DE "LOS VENDEDORES" EN LA PARTE FINAL DE LA PRESENTE MINUTA;
- (III) LA SUMA DE US\$220,000.00 (DOSCIENTOS VEINTE MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) QUE SERÁ PAGADA A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA DE "EL INMUEBLE" QUE LA PRESENTE MINUTA ORIGINE, SALVO QUE SE PRODUZCA EL INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DESCRITAS EN LA CLÁUSULA QUINTA DEL PRESENTE CONTRATO, EN CUYO CASO, SE PROCEDERÁ CON EL PAGO DE DICHA SUMA DINERARIA EN LA OPORTUNIDAD QUE DICHAS CONDICIONES SE VERIFIQUEN.

4.2. EL PAGO DEL SALDO DE PRECIO DE VENTA ASCENDENTE A US\$720,864.00 (SETECIENTOS VEINTE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO Y 00/0100 DÓLARES AMERICANOS) SE EFECTUARA MEDIANTE EL ABONO DE 12 (DOCE) CUOTAS MENSUALES SIN INTERESES, CADA UNA POR EL IMPORTE DE US\$ 60,072.00 (SESENTA MIL SETENTIDOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), EFECTUANDOSE EL PRIMER ABONO 30 (TREINTA) DÍAS DESPUES DE HABERSE ABONADO LA CUOTA INICIAL SEÑALADA EN EL NUMERAL PRECEDENTE Y LOS SIGUIENTES 11 (ONCE) ABONOS CADA 30 DIAS.

4.3. LAS PARTES CONVIENEN EN INDICAR EXPRESAMENTE QUE, POR EL SALDO DEL PRECIO DE VENTA PENDIENTE DE PAGO, QUEDARA CONSTITUIDA UNA **HIPOTECA LEGAL** A FAVOR DE "LOS VENDEDORES" SOBRE "EL INMUEBLE", LA MISMA QUE PODRÁ SER REEMPLAZADA POR LETRAS DE CAMBIO DEBIDAMENTE CAUSADAS AL PRESENTE CONTRATO U OTRA GARANTÍA QUE **LOS PORTALES** CONSTITUYA A FAVOR DE **LOS VENDEDORES**. EN ESTE ÚLTIMO CASO, **LOS VENDEDORES** DEBERÁN LEVANTAR LA HIPOTECA LEGAL CONSTITUIDA A SU FAVOR EN EL MISMO ACTO DE ENTREGA DE LAS LETRAS DE CAMBIO O, DE SER EL CASO, DE LA CONSTITUCIÓN DE LA NUEVA GARANTÍA.

4.4. ASIMISMO EN LA OPORTUNIDAD DE EFECTUAR EL PAGO DE LA ÚLTIMA CUOTA DEL SALDO DEL PRECIO DE VENTA, "LOS VENDEDORES" SE OBLIGAN A FIRMAR LA RESPECTIVA MINUTA Y ESCRITURA PUBLICA DE: (I) LA CANCELACION DE SALDO DE PRECIO DE VENTA Y DEL LEVANTAMIENTO DE LA HIPOTECA LEGAL SOBRE "EL INMUEBLE" O, DE SER EL CASO, (II) EL LEVANTAMIENTO DE LA NUEVA GARANTÍA CONSTITUIDA A SU FAVOR O LA DEVOLUCIÓN DE LA ÚLTIMA LETRA DE CAMBIO. EL INCUMPLIMIENTO DE ESTA OBLIGACIÓN FACULTARÁ A "LOS PORTALES" A EXIGIR UNA PENALIDAD ASCENDENTE A US\$ 100.00 POR CADA DÍA DE ATRASO.

4.5. **LOS PORTALES** TENDRÁ EL DERECHO DE EFECTUAR PRE-PAGOS, SIN CARGO, PENALIDAD O

LEGAL
Vende
[Signature]

COSTO ALGUNO, DE TODO O PARTE DEL PRECIO DE VENTA DE "EL INMUEBLE".

QUINTA- LAS PARTES ESTABLECEN LAS SIGUIENTES CONDICIONES PARA QUE AL CUMPLIMIENTO DE TODAS ELLAS SE EFECTÚE EL PAGO DEL SALDO DE LA CUOTA INICIAL ASCENDENTE A US\$220,000.00:

- (I) QUE "LOS VENDEDORES" OBTENGAN LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA INDEPENDIZACION DE "EL INMUEBLE", ASÍ COMO LA INSCRIPCIÓN DE SU DERECHO DE PROPIEDAD EN LA PARTIDA REGISTRAL INDEPENDIENTE QUE SE GENERE LUEGO DE CULMINADO EL TRÁMITE DE INDEPENDIZACION. ESTA CONDICIÓN SE ENTENDERÁ VERIFICADA CON LA PRESENTACIÓN DEL TÍTULO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA INDEPENDIZACION A FAVOR DE "LOS VENDEDORES"; Y,
- (II) QUE "LOS VENDEDORES" OBTENGAN EL LEVANTAMIENTO DE LAS CARGAS Y/O GRAVAMENES INSCRITOS EN LOS ASIENTOS D00001, D00002 Y D00003 DEL RUBRO GRAVAMENES Y CARGAS DE LA PARTIDA REGISTRAL N° 07017136 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA. ESTA CONDICIÓN SE ENTENDERÁ VERIFICADA CON LA PRESENTACIÓN DEL CERTIFICADO REGISTRAL INMOBILIARIO (CRI) EMITIDA POR EL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA CORRESPONDIENTE A "EL INMUEBLE" LUEGO DE OBTENIDA SU INDEPENDIZACION REGISTRAL EN LA QUE NO SE APRECIE LA EXISTENCIA DE CARGAS Y GRAVAMENES; Y,
- (III) QUE "LOS VENDEDORES" ENTREGUEN A LOS PORTALES EL HR/PR 2010 DE "EL INMUEBLE" EXPEDIDO POR LA MUNICIPALIDAD DE CARABAYLLO, EN EL QUE SE CONSIGNE UNA DESCRIPCION Y ÁREA IGUAL A LA SEÑALADA EN LA PARTIDA REGISTRAL DE "EL INMUEBLE", ASÍ COMO LA CORRESPONDIENTE CONSTANCIA DE NO ADEUDO EMITIDA POR DICHA MUNICIPALIDAD.

EN EL SUPUESTO QUE LAS TRES (3) CONDICIONES ANTES SEÑALADAS NO SE VERIFIQUEN, LAS PARTES ACUERDAN QUE "LA COMPRADORA" QUEDA FACULTADA A NO EFECTUAR, HASTA QUE SE VERIFIQUE EL FIEL CUMPLIMIENTO DE LAS MISMAS, EL PAGO DEL SALDO DE LA CUOTA INICIAL ASCEDENTE A US\$220,000.00.

POR EL TIEMPO QUE DURE LA SUSPENSIÓN DEL PAGO, "LA COMPRADORA" NO INCURRIRÁ EN MORA, NI SE DEVENGARÁ INTERÉS ALGUNO SOBRE EL SALDO DEL PRECIO DE VENTA A FAVOR DE "LOS VENDEDORES", NO ESTANDO FACULTADOS ESTOS ÚLTIMOS A PROCEDER CON LA EJECUCION DE LA HIPOTECA LEGAL, U OTRA QUE SE HAYA OTORGADO EN SU REEMPLAZO, QUE GARANTIZA EL PAGO DEL SALDO DEL PRECIO DE VENTA, AL NO EXISTIR INCUMPLIMIENTO DE PAGO POR PARTE DE "LA COMPRADORA", SINO LA SIMPLE EJECUCIÓN DE UN ACUERDO ENTRE LAS PARTES.

ASIMISMO, LAS PARTES ACUERDAN QUE CUMPLIDAS LAS TRES (3) CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LA PRESENTE CLAUSULA, "LA COMPRADORA" SE OBLIGA A LEVANTAR LA SUSPENSIÓN Y A CONTINUAR CON LOS PAGOS A SU CARGO.

SIN PERJUICIO DE LO ESTABLECIDO EN LOS PÁRRAFOS PRECEDENTES SI, EN EL PLAZO DE 120 DÍAS CALENDARIO CONTADOS DESDE LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE MINUTA, LOS VENDEDORES NO CUMPLEN CON LAS CONDICIONES ANTES DESCRITAS, LOS PORTALES PODRÁ INICIAR LOS TRÁMITES NECESARIOS PARA QUE DICHAS CONDICIONES SEAN CUMPLIDAS, POR CUENTA, COSTO Y CARGO DE LOS VENDEDORES. DE ESTA MANERA, LOS GASTOS INCURRIDOS SERÁN REEMBOLSADOS POR LOS VENDEDORES O PODRAN SER COMPENSADOS CON LAS SUMAS QUE CORRESPONDAN AL PAGO DEL SALDO DE LA CUOTA INICIAL Y/O DEL PRECIO DE VENTA. ESTE PLAZO PODRÁ AMPLIADO POR ACUERDO ENTRE LAS PARTES.

SIXTA-

SIN PERJUICIO DEL PRECIO DE VENTA ANTES INDICADO, LAS PARTES DECLARAN QUE "LA COMPRADORA" GESTIONARA, DENTRO DEL PLAZO DE LOS DOCE MESES POSTERIORES A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE LA PRESENTE MINUTA ORIGINE, LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

1.- UN CERTIFICADO DE INEXISTENCIA DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS (CIRA) DE "EL INMUEBLE", EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE CULTURA (INC).



- 2.- UN CERTIFICADO O INFORME CATASTRAL EMITIDO POR EL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA, EN EL QUE PUEDA VERIFICARSE LA INEXISTENCIA DE SUPERPOSICIONES DE "EL INMUEBLE" RESPECTO DE OTROS PREDIOS INSCRITOS EN EL MISMO REGISTRO.
- 3.- UN INFORME TOPOGRAFICO DE "EL INMUEBLE" CONTRASTANDO EL AREA Y PERIMETRO DEL MISMO OBTENIDO DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO EFECTUADO, CON EL AREA Y PERIMETRO DE "EL INMUEBLE" ESTABLECIDO SEGÚN LA PARTIDA REGISTRAL E INFORMACION DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA. EL INFORME TOPOGRAFICO SERA REALIZADO POR UN TERCERO CONTRATADO POR "LA COMPRADORA", POR CUENTA Y COSTO DE ESTA ÚLTIMA EMPRESA.

OBTENIDOS ESTOS INFORMES, Y EN EL NEGADO SUPUESTO QUE:

- 1.- EL INSTITUTO NACIONAL DE CULTURA (INC) ORDENARA LA INTANGIBILIDAD DE PARTE DE "EL INMUEBLE", Y/O
- 2.- EL INFORME CATASTRAL EMITIDO POR EL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA DETERMINARA LA EXISTENCIA DE SUPERPOSICION DE "EL INMUEBLE" CON OTROS PREDIOS INSCRITOS EN EL MISMO REGISTRO, Y/O
- 3.- EL INFORME TOPOGRAFICO DE "EL INMUEBLE" DETERMINARA DISCREPANCIAS ENTRE EL AREA Y PERIMETRO DE "EL INMUEBLE" OBTENIDO DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO EFECTUADO, CON EL AREA Y PERIMETRO DE "EL INMUEBLE" ESTABLECIDO SEGÚN LA PARTIDA REGISTRAL E INFORMACION DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA, UBICANDOSE AREAS FUERA DEL PERIMETRO DE LA PROPIEDAD INSCRITA.

LAS ÁREAS DECLARADAS INTANGIBLES, SUPERPUESTAS O UBICADAS FUERA DEL PERIMETRO DE LA PROPIEDAD INSCRITA DE ACUERDO A LA INFORMACION DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA, SERÁN EXCLUIDAS A EFECTOS DE CALCULAR EL PRECIO DE VENTA DE "LOS INMUEBLES", PROCEDIENDOSE A SU DESCUENTO.

EN CUALQUIERA DE ESTOS SUPUESTOS, "LOS VENDEDORES" DEBERA PROCEDER A DEVOLVER A "LA COMPRADORA" LA PARTE DEL PRECIO DE VENTA CANCELADO, EN VIRTUD A LA CANTIDAD DE METROS CUADRADOS AFECTADOS, APLICANDOSE EL VALOR POR METRO CUADRADO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE DOCUMENTO. LA DEVOLUCION SE EFECTUARA DENTRO DEL PLAZO DE LOS 30 DIAS POSTERIORES AL REQUERIMIENTO EFECTUADO POR "LA COMPRADORA" A ESTOS EFECTOS, EL MISMO QUE SE EFECTUARA MEDIANTE CARTA ADJUNTANDO LOS INFORMES O CERTIFICADOS CORRESPONDIENTES.

VENCIDO EL PLAZO DE DOCE MESES ESTABLECIDO PARA LA OBTENCIÓN DE LOS DOCUMENTOS DETALLADOS EN LOS NUMERALES 1, 2 Y 3 DE LA PRESENTE CLAUSULA, "LA COMPRADORA" PERDERA EL DERECHO A REQUERIR LA DEVOLUCION DETALLADA EN EL PARRAFO PRECEDENTE.

ASIMISMO, EN EL SUPUESTO QUE EL ÁREA DE "EL INMUEBLE" UBICADA FUERA DEL PERIMETRO DE LA PROPIEDAD INSCRITA REGISTRALMENTE FUERA ADQUIRIDA FORMALMENTE POR "LOS VENDEDORES", E INSCRITA EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA COMO PARTE DE "EL INMUEBLE", LIBRES DE CARGAS Y/O GRAVÁMENES, EN UN PLAZO NO MAYOR DE SEIS MESES DE OBTENIDO EL INFORME TOPOGRAFICO INDICADO EN EL NUMERAL 3 PRECEDENTE, "LA COMPRADORA" SE OBLIGA A RECONOCER LA MISMA, CANCELANDO EL PRECIO DE VENTA CORRESPONDIENTE DE ACUERDO AL VALOR POR METRO CUADRADO ESTABLECIDO, AL CONTADO, FORMALIZANDO DE ESTA MANERA SU PROPIEDAD.

SETIMA.-

"LOS VENDEDORES" DECLARAN EXPRESAMENTE QUE "EL INMUEBLE", SE ENCUENTRA LIBRE DE TODA CARGA, GRAVAMEN, MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL QUE LIMITE O RESTRINJA SU LIBRE DERECHO DE USO Y DISPOSICIÓN SOBRE EL MISMO, CON EXCEPCIÓN DE LO ESTABLECIDO EN LAS CLÁUSULAS PRIMERA Y QUINTA PRECEDENTES.

NO OBSTANTE ESTA DECLARACIÓN "LOS VENDEDORES" QUEDAN OBLIGADOS AL SANEAMIENTO EN CASO DE EVICCIÓN.

"LOS VENDEDORES" SE OBLIGAN A SUSCRIBIR TODOS LOS DOCUMENTOS PÚBLICOS Y/O PRIVADOS, ADENDAS, ACLARATORIAS, CLÁUSULAS ADICIONALES, QUE SE REQUIERAN CON LA

FINALIDAD DE CULMINAR SATISFACTORIAMENTE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE "LA COMPRADORA".

ASIMISMO, "LOS VENDEDORES" SE OBLIGAN A SUSCRIBIR TODOS LOS DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS, ADENDAS, ACLARATORIAS, CLÁUSULAS ADICIONALES, QUE SE REQUIERAN CON LA FINALIDAD DE CULMINAR SATISFACTORIAMENTE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD OTORGADO EN VIRTUD DEL PRESENTE DOCUMENTO A FAVOR DE **LOS PORTALES**.

OCTAVA.- PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS LAS PARTES SE SUJETARÁN A LO SIGUIENTE:

"LA COMPRADORA" ASUMIRÁ LA CONDICIÓN DE CONTRIBUYENTE DEL IMPUESTO PREDIAL SOBRE "EL INMUEBLE" DESDE EL 1° DE ENERO DEL AÑO 2011, SIENDO CUALQUIER MONTO CORRESPONDIENTE A ESTE IMPUESTO POR PERIODOS ANTERIORES RESPONSABILIDAD DE "LOS VENDEDORES".

"LA COMPRADORA" ASUMIRÁ EL PAGO DEL IMPUESTO DE ALCABALA QUE PUDIERA AFECTAR LA PRESENTE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD.

NOVENA.- LAS PARTES CONTRATANTES DETERMINAN QUE A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE LA PRESENTE MINUTA ORIGINE, "LOS VENDEDORES" ENTREGARÁN A "LA COMPRADORA" LA POSESION TOTAL Y EFECTIVA DE "EL INMUEBLE". SE ENTIENDE POR DESOCUPACIÓN TOTAL Y EFECTIVA, A LA AUSENCIA ABSOLUTA DE PERSONAS, TERCEROS, Y/O BIENES DE CUALQUIER NATURALEZA.

DÉCIMA.- TODOS LOS GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES QUE ORIGINE ESTE DOCUMENTO, COMO TAMBIEN LOS QUE SE GENEREN PARA EL OTORGAMIENTO E INSCRIPCION DE LA ESCRITURA PUBLICA CORRESPONDIENTE, CORRERAN POR CUENTA Y COSTO DE "LA COMPRADORA".

DÉCIMO PRIMERA.- LAS PARTES CONTRATANTES SE SOMETEN EXPRESAMENTE A LA JURISDICCION Y COMPETENCIA DE LOS JUECES Y TRIBUNALES DEL DISTRITO JUDICIAL DE LA CIUDAD DE LIMA, RENUNCIANDO POR TANTO AL FUERO DE SUS DOMICILIOS PRIVADOS, A CUYO EFECTO SEÑALAN COMO SUS DOMICILIOS LOS INDICADOS EN LA INTRODUCCION DEL PRESENTE CONTRATO; SALVO QUE POR CARTA NOTARIAL DIRIGIDA A LA OTRA PARTE VARIASEN EL DOMICILIO ANTES INDICADO, CON NO MENOS DE QUINCE (15) DIAS CALENDARIOS DE ANTICIPACION.

DÉCIMO SEGUNDA.- POR LA PRESENTE CLAUSULA LOS SEÑORES **PAUL THEODOR SCHNEIDEWIND SOLOGUREN**, IDENTIFICADO CON DNI N° 08224759; **MARIA JOSEFINA RAQUEL SCHNEIDEWIND THORNE**, IDENTIFICADA CON DNI N° 08224757; Y, **PAUL TEODORO SCHNEIDEWIND THORNE**, IDENTIFICADO CON DNI N° 08271321, TODOS SEÑALANDO DOMICILIO CONJUNTO PARA ESTOS EFECTOS EN ALVAREZ CALDERON N° 708, DEPARTAMENTO N° 302, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, OTORGAN PODER ESPECÍFICO A LA SEÑORA **LIESEL MARIA MERCEDES SCHNEIDEWIND THORNE**, IDENTIFICADA CON DNI N° 08224756; PARA QUE, DE MANERA INDIVIDUAL, PUEDA EJERCER EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DEL CONJUNTO DE LAS PERSONAS NOMBRADAS EN LA PRESENTE CLÁUSULA O DE CUALQUIERA DE ELLAS, TODAS LAS FACULTADES GENERALES Y ESPECIALES DE REPRESENTACIÓN QUE SEAN LEGAL Y JURÍDICAMENTE FACTIBLES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES A SU CARGO ASUMIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA. POR LO TANTO, SIENDO EL DESEO DE LOS QUE OTORGAN EL PRESENTE PODER QUE ÉSTE SEA LO MÁS AMPLIO POSIBLE Y QUE NO PUEDA SER CONSIDERADO INSUFICIENTE, BAJO NINGUNA CIRCUNSTANCIA PARA LOS FINES QUE SE OTORGAN, EL PRESENTE PODER NO TENDRÁ RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA, POR LO QUE LAS FACULTADES QUE SE INDICAN A CONTINUACIÓN NO PUEDEN INTERPRETARSE DE MANERA RESTRICTIVA:

- SUSCRIBIR ADENDAS, CLÁUSULAS ADICIONALES, ACLARACIONES Y DEMÁS DOCUMENTOS O ESCRITOS QUE SE REQUIERAN PARA OBTENER LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE "EL INMUEBLE" A FAVOR DE **LOS PORTALES**.
- RECIBIR Y COBRAR EL PAGO DE LA PARTE QUE SOBRE EL PRECIO DE VENTA DE "EL INMUEBLE" LES CORRESPONDA. ESTA FACULTAD COMPRENDE, PERO NO SE LIMITA A QUE LOS PAGOS QUE SE EFECTÚEN A FAVOR DE "LOS VENDEDORES" EN VIRTUD DEL PRESENTE



CONTRATO SEAN REALIZADOS UNICAMENTE A NOMBRE DE LA SEÑORA **LIESEL MARIA MERCEDES SCHNEIDEWIND THORNE**, POR LO QUE LOS ABONOS O CHEQUES PODRÁN SER GIRADOS SOLAMENTE A NOMBRE DE LA REFERIDA SEÑORA, Y, DE SER EL CASO, LAS LETRAS DE CAMBIO CAUSADAS SERÁN GIRADAS Y ACEPTADAS UNICAMENTE A SU FAVOR.

- GESTIONAR, ANTE LAS ENTIDADES PÚBLICAS Y/O PRIVADAS QUE CORRESPONDAN, LOS TRÁMITES NECESARIOS PARA LA OBTENCIÓN DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA INDEPENDIZACION DE "EL INMUEBLE" EN UNA PARTIDA REGISTRAL INDEPENDIENTE DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA. ESTA FACULTAD INCLUYE PERO NO SE LIMITA A SUSCRIBIR PLANOS, FORMULARIOS Y DEMÁS DOCUMENTOS O ESCRITOS QUE SE REQUIERAN PARA TALES FINES.
- GESTIONAR ANTE LAS ENTIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS LOS TRÁMITES NECESARIOS PARA LA OBTENCIÓN DEL LEVANTAMIENTO DE LAS CARGAS Y/O GRAVAMENES QUE PUEDAN AFECTAR "EL INMUEBLE" Y QUE SE DETALLAN EN LOS ASIENTOS D00001, D00002 Y D00003 DEL RUBRO GRAVÁMENES Y CARGAS DE LA PARTIDA REGISTRAL N° 07017136 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA. ESTA FACULTAD INCLUYE PERO NO SE LIMITA A SUSCRIBIR MINUTAS, ESCRITURAS PÚBLICAS, ADENDAS, PLANOS, FORMULARIOS, Y DEMÁS DOCUMENTOS O ESCRITOS QUE SE REQUIERAN PARA TALES FINES.
- EN LA OPORTUNIDAD QUE CORRESPONDA, GESTIONAR ANTE LAS ENTIDADES PÚBLICAS Y/O PRIVADAS QUE CORRESPONDAN LOS TRÁMITES NECESARIOS PARA LA OBTENCIÓN DEL LEVANTAMIENTO DE LA HIPOTECA LEGAL U OTRA GARANTÍA QUE EN VIRTUD DEL PRESENTE CONTRATO SE HA CONSTITUIDO A FAVOR DE "LOS VENDEDORES" EN LA PARTIDA REGISTRAL DE "EL INMUEBLE". ESTA FACULTAD INCLUYE PERO NO SE LIMITA A SUSCRIBIR MINUTAS Y/O ESCRITURAS PÚBLICAS DE: (I) CANCELACIÓN DE PRECIO DE VENTA Y LEVANTAMIENTO DE LA HIPOTECA LEGAL U OTRA QUE SE CONNSTITUYA A FAVOR DE "LOS VENDEDORES", (II) ADENDAS, CLÁUSULAS ADICIONALES, ACLARACIONES Y DEMÁS DOCUMENTOS O ESCRITOS QUE SE REQUIERAN PARA TALES FINES.
- DELEGAR LAS PRESENTE FACULTADES A FIN DE PODER OBTENER EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES A SU CARGO ESTABLECIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO.

AGREGUE USTED SEÑOR NOTARIO LA INTRODUCCION Y CONCLUSION CORRESPONDIENTES Y CURSE PARTES AL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA, PARA LA INSCRIPCION CORRESPONDIENTE.


LIMA, 5 DE MARZO DE 2010.


GUILLERMO VELA OCHAGA RAFFO
LOS PORTALES S.A.


WILFREDO DE SOUZA FERREYRA UGARTE
LOS PORTALES S.A.


PAUL THEODOR SCHNEIDEWIND SOLOGUREN


PAUL TEODORO SCHNEIDEWIND THORNE


ROXANA NORMA CHAVES CEDRON
p. MARIA JOSEFINA RAQUEL SCHNEIDEWIND THORNE


LIESEL MARIA MERCEDES SCHNEIDEWIND THORNE

CERTIFICACION A LA VUELTA 



ANEXO 1-D

NOTARIA TAMBINI

Av. Jorge Basadre 280 - San Isidro Teléfono: 222-6353 Fax: 222-7408 Nextel: 815*2812
informes@notariatambini.com
www.notariatambini.com

KARDEX: 19652

MINUTA: 1254

ESCRITURA: 2267

TESTIMONIO

NUMERO DE ESCRITURA: DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE
NUMERO DE MINUTA: MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO
NÚMERO DE KARDEX: DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS

CONTRATO DE COMPRAVENTA

INTRODUCCIÓN: EN LA CIUDAD DE LIMA, DISTRITO DE SAN ISIDRO, A LOS VEINTIDOS DÍAS DEL MES DE JUNIO DE DOS MIL DIEZ, ANTE MI, **MÓNICA MARGOT TAMBINI AVILA** ABOGADA Y NOTARIA DE ESTA CAPITAL. =====

COMPARECEN: =====

SCHNEIDEWIND SOLOGUREN, PAUL THEODOR, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, DE OCUPACION JUBILADO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 08224759, DE ESTADO CIVIL VIUDO, QUIEN PROCEDE POR DERECHO PROPIO Y A QUIEN IDENTIFICO DE LO QUE DOY FE. =====

CHAVES CEDRON, ROXANA NORMA, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, DE OCUPACION EMPRESARIA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 06971351, DE ESTADO CIVIL SOLTERA, QUIEN PROCEDE EN REPRESENTACION DE **SCHNEIDEWIND THORNE, MARIA JOSEFINA RAQUEL**, FACULTADA SEGUN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA NUMERO 11814461 DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES DE LIMA Y A QUIEN IDENTIFICO DE LO QUE DOY FE. =====

SCHNEIDEWIND THORNE, LIESEL MARIA MERCEDES, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, DE OCUPACION COMUNICADORA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 08224756, DE ESTADO CIVIL CASADA CON EL SEÑOR BLUME BARRETO, JUAN CARLOS FEDERICO, QUIEN PROCEDE POR DERECHO PROPIO Y A QUIEN IDENTIFICO DE LO QUE DOY FE. =====

SCHNEIDEWIND THORNE, PAUL TEODORO, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, DE PROFESION ADMINISTRADOR, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 08271321, DE ESTADO CIVIL CASADO CON LA SEÑORA TELGE LLOSA, VERONICA, QUIEN PROCEDE POR DERECHO PROPIO Y A QUIEN IDENTIFICO DE LO QUE DOY FE. =====

TODOS SEÑALANDO DOMICILIO PARA ESTOS EFECTOS EN ALVAREZ CALDERON NUMERO 708, DEPARTAMENTO NUMERO 302, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA. =====

VELAOCHAGA RAFFO, GUILLERMO JUAN, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, DE PROFESION ABOGADO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 08250296, DE ESTADO CIVIL CASADO Y **DE SOUZA FERREYRA UGARTE, WILFREDO FERNANDO**, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, DE OCUPACION ADMINISTRADOR, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 08182540, DE ESTADO CIVIL CASADO, QUIENES PROCEDEN EN REPRESENTACIÓN DE **LOS PORTALES S.A.** CON RUC NUMERO 20301837896, FACULTADOS SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NUMERO 11008436 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA Y A QUIENES IDENTIFICO DE LO QUE DOY FE. =====

SEÑALANDO DOMICILIO PARA ESTOS EFECTOS EN CALLE JOSE GRANDA NUMERO 167, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA. =====

LOS COMPARECIENTES: SON INTELIGENTES EN EL IDIOMA CASTELLANO, QUIENES SE OBLIGAN CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO SUFICIENTE, DE LO QUE DOY FE, CONFORME AL ARTÍCULO 54º Y 55º DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO Nº 1049, Y ME ENTREGAN UNA MINUTA FIRMADA Y AUTORIZADA POR LETRADO LA

MA
Dra. MONICA TAMBINI AVILA
ABOGADA
NOTARIA DE LIMA

NOTARIA TAMBINI

Av. Jorge Basadre 280 - San Isidro Teléfono: 222-6353 Fax: 222-7408 Nextel: 815*2812
informes@notariatambini.com
www.notariatambini.com

KARDEX: 19652

MINUTA: 1254

ESCRITURA: 2267

MISMA QUE ARCHIVO EN EL LEGAJO RESPECTIVO BAJO EL NÚMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE Y CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE:=====

MINUTA=====

SEÑOR NOTARIO:=====

SIRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS UNA EN LA QUE CONSTE EL **CONTRATO DE COMPRAVENTA** QUE CELEBRAN DE UNA PARTE, LA SUCESIÓN INTESTADA DE LA SEÑORA JOSEFINA CRISTINA THORNE LEON DE SCHNEIDEWIND, CONFORMADA POR LOS SEÑORES **PAUL THEODOR SCHNEIDEWIND SOLOGUREN**, IDENTIFICADO CON DNI N° 08224759; **ROXANA NORMA CHAVES CEDRON**, IDENTIFICADA CON DNI N° 06971351, EN REPRESENTACIÓN DE **MARIA JOSEFINA RAQUEL SCHNEIDEWIND THORNE** SEGÚN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA 11814461 DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES; **LIESEL MARIA MERCEDES SCHNEIDEWIND THORNE**, IDENTIFICADA CON DNI N° 08224756; Y, **PAUL TEODORO SCHNEIDEWIND THORNE**, IDENTIFICADO CON DNI N° 08271321, DE ACUERDO A LA INSCRIPCIÓN QUE CORRE REGISTRADA EN LA PARTIDA N° 11837910 DEL REGISTRO DE SUCESIONES INTESTADAS DE LIMA, TODOS SEÑALANDO DOMICILIO CONJUNTO PARA ESTOS EFECTOS EN ALVAREZ CALDERON N° 708, DEPARTAMENTO N° 302, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIENES EN ADELANTE SE LES DENOMINARÁ **"LOS VENDEDORES"**; Y, DE LA OTRA PARTE, LA EMPRESA **LOS PORTALES S.A.**, CON RUC N° 20301837896, CON DOMICILIO EN CALLE JOSÉ GRANDA N° 167, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR EL SEÑOR **GUILLERMO VELA CHAGA RAFFO**, IDENTIFICADO CON D.N.I. N° 08250296 Y POR EL SEÑOR **WILFREDO DE SOUZA FERREYRA UGARTE**, IDENTIFICADO CON D.N.I. N° 08182540, FACULTADOS SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA N° 11008436 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA, EMPRESA A LA QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA, DE MANERA INDISTINTA, **"LA COMPRADORA" O "LOS PORTALES"**; EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES:=====

ANTECEDENTES.=====

PRIMERA.- LOS VENDEDORES DECLARAN SER PROPIETARIOS DEL SIGUIENTE PREDIO (EN ADELANTE "EL INMUEBLE");=====

- **TERRENO IDENTIFICADO COMO LOTE MATRIZ B**, CON UNIDAD CATASTRAL N° 05118, COD. PREDIO 8_2758685_05118, UBICADO EN EL VALLE CARABAYLLO, FUNDO PAMPA LIBRE Y ANEXOS SAN PEDRO, DISTRITO DE CARABAYLLO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CON UN AREA DE 4.1286 (CUATRO PUNTO UNO DOS OCHO SEIS) HECTÁREAS O 41,286.00 M2 (CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS).=====

A LA FECHA, "EL INMUEBLE" CARECE DE PARTIDA REGISTRAL INDEPENDIENTE, ENCONTRANDOSE INSCRITO COMO PARTE DEL TERRENO DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO LOTE MATRIZ A Y LOTE MATRIZ B, VALLE DE CARABAYLLO, FUNDO PAMPA LIBRE Y ANEXOS, SAN PEDRO ALCANTARA E ISLETA, DISTRITO DE CARABAYLLO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, INSCRITO EN LA **PARTIDA N° 07017136 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA.**=====

LOS VENDEDORES DECLARAN QUE SE ENCUENTRA PENDIENTE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA INDEPENDIZACION DE "EL INMUEBLE", ASI COMO LA INSCRIPCIÓN DE SU DERECHO DE PROPIEDAD EN LA PARTIDA REGISTRAL INDEPENDIENTE QUE SE GENERE LUEGO DE CULMINADO EL TRÁMITE DE INDEPENDIZACIÓN.=====

ASIMISMO, **LOS VENDEDORES** DECLARAN QUE ESTÁ PENDIENTE EL LEVANTAMIENTO DE LAS CARGAS Y/O GRAVAMENES INSCRITOS EN LOS ASIENTOS D00001, D00002 Y D00003 DEL RUBRO GRAVÁMENES Y CARGAS DE LA PARTIDA REGISTRAL N° 07017136 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA. =====

SEGUNDA.- MEDIANTE EL PRESENTE DOCUMENTO, **"LOS VENDEDORES"** OTORGAN EN VENTA REAL Y ENAJENACION PERPETUA A FAVOR DE **"LA COMPRADORA"** "EL INMUEBLE" INDIVIDUALIZADO EN LA CLAUSULA PRIMERA PRECEDENTE.=====

LA COMPRAVENTA COMPRENDE LAS CONSTRUCCIONES, AIRES, VUELOS, USOS, COSTUMBRES, SERVIDUMBRES, ENTRADAS, SALIDAS Y TODO CUANTO DE HECHO Y DERECHO CORRESPONDE A "EL INMUEBLE" QUE ES MATERIA DEL

NOTAR A TAM 3 N

Av. Jorge Basadre 280 - San Isidro Teléfono: 222-6353 Fax: 222-7408 Nextel: 815*2812
informes@notariatambini.com
www.notariatambini.com

KARDEX: 19652

MINUTA: 1254

ESCRITURA: 2267

PRESENTE CONTRATO, SIN RESERVA NI LIMITACION ALGUNA. =====

SE DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE LA COMPRAVENTA DE "EL INMUEBLE" A QUE SE REFIERE LA CLAUSULA PRIMERA DE ESTE MISMO DOCUMENTO SE REALIZA AD MESURAM. =====

TERCERA.- EL PRECIO PACTADO DE COMUN ACUERDO POR LAS PARTES POR LA VENTA DE "EL INMUEBLE" ES FIJADO EN LA SUMA DE US\$ 24.00 (VEINTICUATRO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) POR METRO CUADRADO, ES DECIR LA SUMA TOTAL DE **US\$ 990,864.00 (NOVECIENTOS NOVENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTICUATRO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS).** =====

LAS PARTES DECLARAN EXPRESAMENTE QUE ENTRE "EL INMUEBLE" CUYA TITULARIDAD SE TRANSFIERE Y EL PRECIO PACTADO COMO CONTRAPRESTACION POR LA TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE EL MISMO EXISTE LA MAS JUSTA Y PERFECTA EQUIVALENCIA, Y QUE SI EXISTIERA ALGUNA DIFERENCIA QUE AHORA NO PERCIBEN, SE HACEN MUTUA Y RECIPROCA DONACION DE LA MISMA. =====

CUARTA.- EL PRECIO DE VENTA PACTADO EN LA CLAUSULA PRECEDENTE, SERA CANCELADO POR "LA COMPRADORA" A FAVOR DE "LOS VENDEDORES" DE LA SIGUIENTE MANERA: =====

4.1. UNA CUOTA INICIAL ASCENDENTE A US\$ 270,000.00 (DOSCIENTOS SETENTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) QUE SERÁ CANCELADA DE LA SIGUIENTE FORMA: =====

(I) LA SUMA DE US\$22,500.00 (VEINTIDOS MIL QUINIENTOS Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) ENTREGADA CON ANTERIORIDAD A LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, SIN MÁS CONSTANCIA DE SU PAGO Y CONFORMIDAD QUE LA FIRMA PUESTA POR PARTE DE "LOS VENDEDORES" EN LA PARTE FINAL DE LA PRESENTE MINUTA; =====

(II) LA SUMA DE US\$ 27,500.00 (VEINTISIETE MIL QUINIENTOS Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) SERÁ PAGADA A LA SUSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE MINUTA DE COMPRAVENTA, SIN MÁS CONSTANCIA DE SU PAGO Y CONFORMIDAD QUE LA FIRMA PUESTA POR PARTE DE "LOS VENDEDORES" EN LA PARTE FINAL DE LA PRESENTE MINUTA; =====

(III) LA SUMA DE US\$220,000.00 (DOSCIENTOS VEINTE MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) QUE SERÁ PAGADA A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA DE "EL INMUEBLE" QUE LA PRESENTE MINUTA ORIGINE, SALVO QUE SE PRODUZCA EL INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DESCRITAS EN LA CLÁUSULA QUINTA DEL PRESENTE CONTRATO, EN CUYO CASO, SE PROCEDERÁ CON EL PAGO DE DICHA SUMA DINERARIA EN LA OPORTUNIDAD QUE DICHAS CONDICIONES SE VERIFIQUEN. =====

4.2 EL PAGO DEL SALDO DE PRECIO DE VENTA ASCENDENTE A US\$720,864.00 (SETECIENTOS VEINTE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO Y 00/0100 DÓLARES AMERICANOS) SE EFECTUARA MEDIANTE EL ABONO DE 12 (DOCE) CUOTAS MENSUALES SIN INTERESES, CADA UNA POR EL IMPORTE DE US\$ 60,072.00 (SESENTA MIL SETENTIDOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), EFECTUANDOSE EL PRIMER ABONO 30 (TREINTA) DÍAS DESPUES DE HABERSE ABONADO LA CUOTA INICIAL SEÑALADA EN EL NUMERAL PRECEDENTE Y LOS SIGUIENTES 11 (ONCE) ABONOS CADA 30 (TREINTA) DIAS. =====

4.3 LAS PARTES CONVIENEN EN INDICAR EXPRESAMENTE QUE, POR EL SALDO DEL PRECIO DE VENTA PENDIENTE DE PAGO, QUEDARA CONSTITUIDA UNA HIPOTECA LEGAL A FAVOR DE "LOS VENDEDORES" SOBRE "EL INMUEBLE", LA MISMA QUE PODRÁ SER REEMPLAZADA POR LETRAS DE CAMBIO DEBIDAMENTE CAUSADAS AL PRESENTE CONTRATO U OTRA GARANTÍA QUE **LOS PORTALES** CONSTITUYA A FAVOR DE **LOS VENDEDORES**. EN ESTE ÚLTIMO CASO, **LOS VENDEDORES** DEBERÁN LEVANTAR LA HIPOTECA LEGAL CONSTITUIDA A SU FAVOR EN EL MISMO ACTO DE ENTREGA DE LAS LETRAS DE CAMBIO O, DE SER EL CASO, DE LA CONSTITUCIÓN DE LA NUEVA GARANTÍA. =====

4.4 ASIMISMO EN LA OPORTUNIDAD DE EFECTUAR EL PAGO DE LA ÚLTIMA CUOTA DEL SALDO DEL PRECIO DE VENTA, "LOS VENDEDORES" SE OBLIGAN A FIRMAR LA RESPECTIVA MINUTA Y ESCRITURA PUBLICA DE: (I) LA CANCELACION DE SALDO DE PRECIO DE VENTA Y DEL LEVANTAMIENTO DE LA HIPOTECA LEGAL SOBRE "EL INMUEBLE" O, DE SER EL CASO, (II) EL LEVANTAMIENTO DE LA NUEVA GARANTÍA CONSTITUIDA A SU FAVOR O LA DEVOLUCIÓN DE LA ÚLTIMA LETRA DE CAMBIO. EL INCUMPLIMIENTO DE ESTA OBLIGACIÓN FACULTARÁ A "LOS PORTALES" A EXIGIR UNA PENALIDAD ASCENDENTE A US\$ 100.00 (CIEN Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) POR


Dra. MONIKA TAMBINI AVILA
ABOGADA
NOTARIA DE LIMA

NOTARIA TAMBINI

Av. Jorge Basadre 280 - San Isidro Teléfono: 222-6353 Fax: 222-7408 Nextel: 815*2812
informes@notariatambini.com
www.notariatambini.com

KARDEX: 19652

MINUTA: 1254

ESCRITURA: 2267

CADA DÍA DE ATRASO.=====

4.5 LOS PORTALES TENDRÁ EL DERECHO DE EFECTUAR PRE-PAGOS, SIN CARGO, PENALIDAD O COSTO ALGUNO, DE TODO O PARTE DEL PRECIO DE VENTA DE "EL INMUEBLE".=====

QUINTA.- LAS PARTES ESTABLECEN LAS SIGUIENTES CONDICIONES PARA QUE AL CUMPLIMIENTO DE TODAS ELLAS SE EFECTÚE EL PAGO DEL SALDO DE LA CUOTA INICIAL ASCENDENTE A US\$220,000.00 (DOSCIENTOS VEINTE MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS):=====

(I) QUE "LOS VENDEDORES" OBTENGAN LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA INDEPENDIZACIÓN DE "EL INMUEBLE", ASÍ COMO LA INSCRIPCIÓN DE SU DERECHO DE PROPIEDAD EN LA PARTIDA REGISTRAL INDEPENDIENTE QUE SE GENERE LUEGO DE CULMINADO EL TRÁMITE DE INDEPENDIZACIÓN. ESTA CONDICIÓN SE ENTENDERÁ VERIFICADA CON LA PRESENTACIÓN DEL TÍTULO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA INDEPENDIZACIÓN A FAVOR DE "LOS VENDEDORES"; Y,=====

(II) QUE "LOS VENDEDORES" OBTENGAN EL LEVANTAMIENTO DE LAS CARGAS Y/O GRAVAMENES INSCRITOS EN LOS ASIENTOS D00001, D00002 Y D00003 DEL RUBRO GRAVÁMENES Y CARGAS DE LA PARTIDA REGISTRAL Nº 07017136 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA. ESTA CONDICIÓN SE ENTENDERÁ VERIFICADA CON LA PRESENTACIÓN DEL CERTIFICADO REGISTRAL INMOBILIARIO (CRI) EMITIDA POR EL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA CORRESPONDIENTE A "EL INMUEBLE" LUEGO DE OBTENIDA SU INDEPENDIZACIÓN REGISTRAL EN LA QUE NO SE APRECIE LA EXISTENCIA DE CARGAS Y GRAVÁMENES; Y,=====

(III) QUE "LOS VENDEDORES" ENTREGUEN A LOS PORTALES EL HR/PR 2010 DE "EL INMUEBLE" EXPEDIDO POR LA MUNICIPALIDAD DE CARABAYLO, EN EL QUE SE CONSIGNE UNA DESCRIPCIÓN Y ÁREA IGUAL A LA SEÑALADA EN LA PARTIDA REGISTRAL DE "EL INMUEBLE", ASÍ COMO LA CORRESPONDIENTE CONSTANCIA DE NO ADEUDO EMITIDA POR DICHA MUNICIPALIDAD.=====

EN EL SUPUESTO QUE LAS TRES (3) CONDICIONES ANTES SEÑALADAS NO SE VERIFIQUEN, LAS PARTES ACUERDAN QUE "LA COMPRADORA" QUEDA FACULTADA A NO EFECTUAR, HASTA QUE SE VERIFIQUE EL FIEL CUMPLIMIENTO DE LAS MISMAS, EL PAGO DEL SALDO DE LA CUOTA INICIAL ASCEDENTE A US\$220,000.00 (DOSCIENTOS VEINTE MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS).=====

POR EL TIEMPO QUE DURE LA SUSPENSIÓN DEL PAGO, "LA COMPRADORA" NO INCURRIRÁ EN MORA, NI SE DEVENGARÁ INTERÉS ALGUNO SOBRE EL SALDO DEL PRECIO DE VENTA A FAVOR DE "LOS VENDEDORES", NO ESTANDO FACULTADOS ESTOS ÚLTIMOS A PROCEDER CON LA EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA LEGAL, U OTRA QUE SE HAYA OTORGADO EN SU REEMPLAZO, QUE GARANTIZA EL PAGO DEL SALDO DEL PRECIO DE VENTA, AL NO EXISTIR INCUMPLIMIENTO DE PAGO POR PARTE DE "LA COMPRADORA", SINO LA SIMPLE EJECUCIÓN DE UN ACUERDO ENTRE LAS PARTES.=====

ASIMISMO, LAS PARTES ACUERDAN QUE CUMPLIDAS LAS TRES (3) CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LA PRESENTE CLAUSULA, "LA COMPRADORA" SE OBLIGA A LEVANTAR LA SUSPENSIÓN Y A CONTINUAR CON LOS PAGOS A SU CARGO.=====

SIN PERJUICIO DE LO ESTABLECIDO EN LOS PÁRRAFOS PRECEDENTES SI, EN EL PLAZO DE 120 (CIENTO VEINTE) DÍAS CALENDARIO CONTADOS DESDE LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE MINUTA, LOS VENDEDORES NO CUMPLEN CON LAS CONDICIONES ANTES DESCRITAS, LOS PORTALES PODRÁ INICIAR LOS TRÁMITES NECESARIOS PARA QUE DICHAS CONDICIONES SEAN CUMPLIDAS, POR CUENTA, COSTO Y CARGO DE LOS VENDEDORES. DE ESTA MANERA, LOS GASTOS INCURRIDOS SERÁN REEMBOLSADOS POR LOS VENDEDORES O PODRAN SER COMPENSADOS CON LAS SUMAS QUE CORRESPONDAN AL PAGO DEL SALDO DE LA CUOTA INICIAL Y/O DEL PRECIO DE VENTA. ESTE PLAZO PODRÁ AMPLIADO POR ACUERDO ENTRE LAS PARTES.=====

SEXTA.-=====

SIN PERJUICIO DEL PRECIO DE VENTA ANTES INDICADO, LAS PARTES DECLARAN QUE "LA COMPRADORA" GESTIONARA, DENTRO DEL PLAZO DE LOS DOCE MESES POSTERIORES A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE

NOTARIA TAMBINI

Av. Jorge Basadre 280 - San Isidro Teléfono: 222-6353 Fax: 222-7408 Nextel: 815*2812
informes@notariatambini.com
www.notariatambini.com

KARDEX: 19652

MINUTA: 1254

ESCRITURA: 2267

LA PRESENTE MINUTA ORIGINE, LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:=====

- 1.- UN CERTIFICADO DE INEXISTENCIA DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS (CIRA) DE "EL INMUEBLE", EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE CULTURA (INC).=====
- 2.- UN CERTIFICADO O INFORME CATASTRAL EMITIDO POR EL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA, EN EL QUE PUEDA VERIFICARSE LA INEXISTENCIA DE SUPERPOSICIONES DE "EL INMUEBLE" RESPECTO DE OTROS PREDIOS INSCRITOS EN EL MISMO REGISTRO.=====
- 3.- UN INFORME TOPOGRAFICO DE "EL INMUEBLE" CONTRASTANDO EL AREA Y PERIMETRO DEL MISMO OBTENIDO DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO EFECTUADO, CON EL AREA Y PERIMETRO DE "EL INMUEBLE" ESTABLECIDO SEGÚN LA PARTIDA REGISTRAL E INFORMACION DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA. EL INFORME TOPOGRAFICO SERA REALIZADO POR UN TERCERO CONTRATADO POR "LA COMPRADORA", POR CUENTA Y COSTO DE ESTA ÚLTIMA EMPRESA.=====

OBTENIDOS ESTOS INFORMES, Y EN EL NEGADO SUPUESTO QUE:=====

- 1.- EL INSTITUTO NACIONAL DE CULTURA (INC) ORDENARA LA INTANGIBILIDAD DE PARTE DE "EL INMUEBLE", Y/O=
- 2.- EL INFORME CATASTRAL EMITIDO POR EL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA DETERMINARA LA EXISTENCIA DE SUPERPOSICION DE "EL INMUEBLE" CON OTROS PREDIOS INSCRITOS EN EL MISMO REGISTRO, Y/O=====
- 3.- EL INFORME TOPOGRAFICO DE "EL INMUEBLE" DETERMINARA DISCREPANCIAS ENTRE EL AREA Y PERIMETRO DE "EL INMUEBLE" OBTENIDO DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO EFECTUADO, CON EL AREA Y PERIMETRO DE "EL INMUEBLE" ESTABLECIDO SEGÚN LA PARTIDA REGISTRAL E INFORMACION DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA, UBICANDOSE AREAS FUERA DEL PERIMETRO DE LA PROPIEDAD INSCRITA.=====

LAS ÁREAS DECLARADAS INTANGIBLES, SUPERPUESTAS O UBICADAS FUERA DEL PERIMETRO DE LA PROPIEDAD INSCRITA DE ACUERDO A LA INFORMACION DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA, SERÁN EXCLUIDAS A EFECTOS DE CALCULAR EL PRECIO DE VENTA DE "LOS INMUEBLES", PROCEDIENDOSE A SU DESCUENTO.=====

EN CUALQUIERA DE ESTOS SUPUESTOS "LOS VENDEDORES" DEBERA PROCEDER A DEVOLVER A "LA COMPRADORA" LA PARTE DEL PRECIO DE VENTA CANCELADO, EN VIRTUD A LA CANTIDAD DE METROS CUADRADOS AFECTADOS, APLICANDOSE EL VALOR POR METRO CUADRADO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE DOCUMENTO. LA DEVOLUCION SE EFECTUARA DENTRO DEL PLAZO DE LOS 30 (TREINTA) DIAS POSTERIORES AL REQUERIMIENTO EFECTUADO POR "LA COMPRADORA" A ESTOS EFECTOS, EL MISMO QUE SE EFECTUARA MEDIANTE CARTA ADJUNTANDO LOS INFORMES O CERTIFICADOS CORRESPONDIENTES.=====

VENCIDO EL PLAZO DE DOCE MESES ESTABLECIDO PARA LA OBTENCIÓN DE LOS DOCUMENTOS DETALLADOS EN LOS NUMERALES 1, 2 Y 3 DE LA PRESENTE CLAUSULA, "LA COMPRADORA" PERDERA EL DERECHO A REQUERIR LA DEVOLUCION DETALLADA EN EL PARRAFO PRECEDENTE.=====

ASIMISMO, EN EL SUPUESTO QUE EL ÁREA DE "EL INMUEBLE" UBICADA FUERA DEL PERIMETRO DE LA PROPIEDAD INSCRITA REGISTRALMENTE FUERA ADQUIRIDA FORMALMENTE POR "LOS VENDEDORES", E INSCRITA EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA COMO PARTE DE "EL INMUEBLE", LIBRES DE CARGAS Y/O GRAVÁMENES, EN UN PLAZO NO MAYOR DE SEIS MESES DE OBTENIDO EL INFORME TOPOGRAFICO INDICADO EN EL NUMERAL 3 PRECEDENTE, "LA COMPRADORA" SE OBLIGA A RECONOCER LA MISMA, CANCELANDO EL PRECIO DE VENTA CORRESPONDIENTE DE ACUERDO AL VALOR POR METRO CUADRADO ESTABLECIDO, AL CONTADO, FORMALIZANDO DE ESTA MANERA SU PROPIEDAD.=====

SETIMA.=====

"LOS VENDEDORES" DECLARAN EXPRESAMENTE QUE "EL INMUEBLE", SE ENCUENTRA LIBRE DE TODA CARGA, GRAVAMEN, MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL QUE LIMITE O RESTRINJA SU LIBRE DERECHO DE USO Y DISPOSICIÓN SOBRE EL MISMO, CON EXCEPCIÓN DE LO ESTABLECIDO EN LAS CLÁUSULAS PRIMERA Y QUINTA PRECEDENTES.=====

14
Dra. MONICA TAMBINI AVILA
ABOGADA
NOTARIA DE LIMA

NOTARIA TAMBINI

Av. Jorge Basadre 280 - San Isidro Teléfono: 222-6353 Fax: 222-7408 Nextel: 815*2812

informes@notariatambini.com

www.notariatambini.com

KARDEX: 19652

MINUTA: 1254

ESCRITURA: 2267

NO OBSTANTE ESTA DECLARACIÓN "**LOS VENDEDORES**" QUEDAN OBLIGADOS AL SANEAMIENTO EN CASO DE EVICCIÓN.=====

"**LOS VENDEDORES**" SE OBLIGAN A SUSCRIBIR TODOS LOS DOCUMENTOS PÚBLICOS Y/O PRIVADOS, ADENDAS, ACLARATORIAS, CLÁUSULAS ADICIONALES, QUE SE REQUIERAN CON LA FINALIDAD DE CULMINAR SATISFACTORIAMENTE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE "**LA COMPRADORA**".=====

ASIMISMO, "**LOS VENDEDORES**" SE OBLIGAN A SUSCRIBIR TODOS LOS DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS, ADENDAS, ACLARATORIAS, CLÁUSULAS ADICIONALES, QUE SE REQUIERAN CON LA FINALIDAD DE CULMINAR SATISFACTORIAMENTE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD OTORGADO EN VIRTUD DEL PRESENTE DOCUMENTO A FAVOR DE **LOS PORTALES**.=====

OCTAVA.- PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS LAS PARTES SE SUJETARÁN A LO SIGUIENTE:=====

"**LA COMPRADORA**" ASUMIRÁ LA CONDICIÓN DE CONTRIBUYENTE DEL IMPUESTO PREDIAL SOBRE "EL INMUEBLE" DESDE EL 1º DE ENERO DEL AÑO 2011, SIENDO CUALQUIER MONTO CORRESPONDIENTE A ESTE IMPUESTO POR PERIODOS ANTERIORES RESPONSABILIDAD DE "**LOS VENDEDORES**".=====

"**LA COMPRADORA**" ASUMIRÁ EL PAGO DEL IMPUESTO DE ALCABALA QUE PUDIERA AFECTAR LA PRESENTE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD.=====

NOVENA.- LAS PARTES CONTRATANTES DETERMINAN QUE A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE LA PRESENTE MINUTA ORIGINE, "**LOS VENDEDORES**" ENTREGARÁN A "**LA COMPRADORA**" LA POSESION TOTAL Y EFECTIVA DE "EL INMUEBLE". SE ENTIENDE POR DESOCUPACIÓN TOTAL Y EFECTIVA, A LA AUSENCIA ABSOLUTA DE PERSONAS, TERCEROS, Y/O BIENES DE CUALQUIER NATURALEZA.=====

DÉCIMA.- TODOS LOS GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES QUE ORIGINE ESTE DOCUMENTO, COMO TAMBIEN LOS QUE SE GENEREN PARA EL OTORGAMIENTO E INSCRIPCION DE LA ESCRITURA PUBLICA CORRESPONDIENTE, CORRERAN POR CUENTA Y COSTO DE "**LA COMPRADORA**".=====

DÉCIMO PRIMERA.- LAS PARTES CONTRATANTES SE SOMETEN EXPRESAMENTE A LA JURISDICCION Y COMPETENCIA DE LOS JUECES Y TRIBUNALES DEL DISTRITO JUDICIAL DE LA CIUDAD DE LIMA, RENUNCIANDO POR TANTO AL FUERO DE SUS DOMICILIOS PRIVADOS, A CUYO EFECTO SEÑALAN COMO SUS DOMICILIOS LOS INDICADOS EN LA INTRODUCCION DEL PRESENTE CONTRATO; SALVO QUE POR CARTA NOTARIAL DIRIGIDA A LA OTRA PARTE VARIASEN EL DOMICILIO ANTES INDICADO, CON NO MENOS DE QUINCE (15) DIAS CALENDARIOS DE ANTICIPACION.=====

DÉCIMO SEGUNDA.- POR LA PRESENTE CLAUSULA LOS SEÑORES **PAUL THEODOR SCHNEIDEWIND SOLOGUREN**, IDENTIFICADO CON DNI N° 08224759; **MARIA JOSEFINA RAQUEL SCHNEIDEWIND THORNE**, IDENTIFICADA CON DNI N° 08224757; Y, **PAUL TEODORO SCHNEIDEWIND THORNE**, IDENTIFICADO CON DNI N° 08271321, TODOS SEÑALANDO DOMICILIO CONJUNTO PARA ESTOS EFECTOS EN ALVAREZ CALDERON N° 708, DEPARTAMENTO N° 302, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, OTORGAN PODER ESPECÍFICO A LA SEÑORA **LIESEL MARIA MERCEDES SCHNEIDEWIND THORNE**, IDENTIFICADA CON DNI N° 08224756; PARA QUE, DE MANERA INDIVIDUAL, PUEDA EJERCER EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DEL CONJUNTO DE LAS PERSONAS NOMBRADAS EN LA PRESENTE CLÁUSULA O DE CUALQUIERA DE ELLAS, TODAS LAS FACULTADES GENERALES Y ESPECIALES DE REPRESENTACIÓN QUE SEAN LEGAL Y JURÍDICAMENTE FACTIBLES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES A SU CARGO ASUMIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA. POR LO TANTO, SIENDO EL DESEO DE LOS QUE OTORGAN EL PRESENTE PODER QUE ÉSTE SEA LO MÁS AMPLIO POSIBLE Y QUE NO PUEDA SER CONSIDERADO INSUFICIENTE, BAJO NINGUNA CIRCUNSTANCIA PARA LOS FINES QUE SE OTORGAN, EL PRESENTE PODER NO TENDRÁ RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA, POR LO QUE LAS FACULTADES QUE SE INDICAN A CONTINUACIÓN NO PUEDEN INTERPRETARSE DE MANERA RESTRICTIVA:=====

. SUSCRIBIR ADENDAS, CLÁUSULAS ADICIONALES, ACLARACIONES Y DEMÁS DOCUMENTOS O ESCRITOS QUE SE

NOTAR A TAM B N

Av. Jorge Basadre 280 - San Isidro Teléfono: 222-6353 Fax: 222-7408 Nextel: 815*2812
informes@notariatambini.com
www.notariatambini.com

KARDEX: 19652

MINUTA: 1254

ESCRITURA: 2267

REQUIERAN PARA OBTENER LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE "EL INMUEBLE" A FAVOR DE **LOS PORTALES**.

. RECIBIR Y COBRAR EL PAGO DE LA PARTE QUE SOBRE EL PRECIO DE VENTA DE "EL INMUEBLE" LES CORRESPONDA. ESTA FACULTAD COMPRENDE, PERO NO SE LIMITA A QUE LOS PAGOS QUE SE EFECTÚEN A FAVOR DE "**LOS VENEDORES**" EN VIRTUD DEL PRESENTE CONTRATO SEAN REALIZADOS ÚNICAMENTE A NOMBRE DE LA SEÑORA **LIESEL MARIA MERCEDES SCHNEIDEWIND THORNE**, POR LO QUE LOS ABONOS O CHEQUES PODRÁN SER GIRADOS SOLAMENTE A NOMBRE DE LA REFERIDA SEÑORA, Y, DE SER EL CASO, LAS LETRAS DE CAMBIO CAUSADAS SERÁN GIRADAS Y ACEPTADAS ÚNICAMENTE A SU FAVOR.

. GESTIONAR, ANTE LAS ENTIDADES PÚBLICAS Y/O PRIVADAS QUE CORRESPONDAN, LOS TRÁMITES NECESARIOS PARA LA OBTENCIÓN DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA INDEPENDIZACIÓN DE "EL INMUEBLE" EN UNA PARTIDA REGISTRAL INDEPENDIENTE DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA. ESTA FACULTAD INCLUYE PERO NO SE LIMITA A SUSCRIBIR PLANOS, FORMULARIOS Y DEMÁS DOCUMENTOS O ESCRITOS QUE SE REQUIERAN PARA TALES FINES.

. GESTIONAR ANTE LAS ENTIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS LOS TRÁMITES NECESARIOS PARA LA OBTENCIÓN DEL LEVANTAMIENTO DE LAS CARGAS Y/O GRAVAMENES QUE PUEDAN AFECTAR "EL INMUEBLE" Y QUE SE DETALLAN EN LOS ASIENTOS D00001, D00002 Y D00003 DEL RUBRO GRAVÁMENES Y CARGAS DE LA PARTIDA REGISTRAL Nº 07017136 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA. ESTA FACULTAD INCLUYE PERO NO SE LIMITA A SUSCRIBIR MINUTAS, ESCRITURAS PÚBLICAS, ADENDAS, PLANOS, FORMULARIOS, Y DEMÁS DOCUMENTOS O ESCRITOS QUE SE REQUIERAN PARA TALES FINES.

. EN LA OPORTUNIDAD QUE CORRESPONDA, GESTIONAR ANTE LAS ENTIDADES PÚBLICAS Y/O PRIVADAS QUE CORRESPONDAN LOS TRÁMITES NECESARIOS PARA LA OBTENCIÓN DEL LEVANTAMIENTO DE LA HIPOTECA LEGAL U OTRA GARANTÍA QUE EN VIRTUD DEL PRESENTE CONTRATO SE HA CONSTITUIDO A FAVOR DE "**LOS VENEDORES**" EN LA PARTIDA REGISTRAL DE "EL INMUEBLE". ESTA FACULTAD INCLUYE PERO NO SE LIMITA A SUSCRIBIR MINUTAS Y/O ESCRITURAS PÚBLICAS DE: (I) CANCELACION DE PRECIO DE VENTA Y LEVANTAMIENTO DE LA HIPOTECA LEGAL U OTRA QUE SE CONSTITUYA A FAVOR DE "**LOS VENEDORES**", (II) ADENDAS, CLÁUSULAS ADICIONALES, ACLARACIONES Y DEMÁS DOCUMENTOS O ESCRITOS QUE SE REQUIERAN PARA TALES FINES.

. DELEGAR LAS PRESENTE FACULTADES A FIN DE PODER OBTENER EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES A SU CARGO ESTABLECIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO.

LIMA, 5 DE MARZO DE 2010.

GUILLERMO VELA CHAGA RAFFO.- LOS PORTALES S.A.- UNA FIRMA ILEGIBLE.

WILFREDO DE SOUZA FERREYRA UGARTE.- LOS PORTALES S.A.- UNA FIRMA ILEGIBLE.

PAUL THEODOR SCHNEIDEWIND SOLOGUREN.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- UNA HUELLA DIGITAL.

PAUL TEODORO SCHNEIDEWIND THORNE.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- UNA HUELLA DIGITAL.

ROXANA NORMA CHAVES CEDRON.- P. MARIA JOSEFINA RAQUEL SCHNEIDEWIND THORNE.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- UNA HUELLA DIGITAL.

LIESEL MARIA MERCEDES SCHNEIDEWIND THORNE.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- UNA HUELLA DIGITAL.

UNA FIRMA ILEGIBLE DE ABOGADO QUE AUTORIZA LA PRESENTE MINUTA DOCTOR EDGAR AGUIRRE RAMOS CON REGISTRO DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE LIMA NUMERO 47637.

AL DORSO:

CERTIFICO: QUE LAS FIRMAS QUE SE ENCUENTRAN EN EL ANVERSO CORRESPONDEN A: **GUILLERMO JUAN VELA CHAGA RAFFO**, QUIEN SE IDENTIFICÓ CON DNI Nº **08250296** Y **WILFREDO FERNANDO DE SOUZA FERREYRA UGARTE**, QUIEN SE IDENTIFICÓ CON DNI Nº **08182540**, QUIENES FIRMAN EN REPRESENTACION DE: **LOS PORTALES S.A.**, SEGUN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA Nº **11008436**, DEL REGISTRO DE PERSONAS

Dra. MONICA TAMBINI AVILA
ABOGADA
NOTARIA DE LIMA

NOTARIA TAMBINI

Av. Jorge Basadre 280 - San Isidro Teléfono: 222-6353 Fax: 222-7408 Nextel: 815*2812

informes@notariatambini.com

www.notariatambini.com

KARDEX: 19652

MINUTA: 1254

ESCRITURA: 2267

JURIDICAS DE LIMA, **PAUL THEODOR SCHNEIDEWIND SOLOGUREN**, QUIEN SE IDENTIFICO CON DNI N° **08224759**, **PAUL TEODORO SCHNEIDEWIND THORNE**, QUIEN SE IDENTIFICO CON DNI N° **08271321**, **LIESEL MARIA MERCEDES SCHNEIDEWIND THORNE**, QUIEN SE IDENTIFICO CON DNI N° **08224756** Y **ROXANA NORMA CHAVES CEDRON**, QUIEN SE IDENTIFICO CON DNI N° **06971351**, FIRMANDO EN REPRESENTACION DE **MARIA JOSEFINA RAQUEL SCHNEIDEWIND THORNE**, IDENTIFICADA CON DNI N° **08224757**, SEGUN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA N° **11814461**, DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES DE LIMA.- DEJO CONSTANCIA QUE NO ASUMO RESPONSABILIDAD POR EL CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO.- LIMA, 14 DE ABRIL DE 2010.- UN SELLO QUE DICE: MONICA TAMBINI AVILA.- ABOGADA-NOTARIA DE LIMA.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- UN SELLO: NOTARIA TAMBINI.- T.- OTRO SELLO NOTARIAL.- UN STICKER DORADO: MONICA TAMBINI AVILA.- T.- NOTARIA.=====

SEÑOR NOTARIO:=====

SÍRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DE **ADENDA AL CONTRATO DE COMPRAVENTA** QUE CELEBRAN DE UNA PARTE LA SUCESIÓN INTESTADA CONFORMADA POR EL SEÑOR **PAUL THEODOR SCHNEIDEWIND SOLOGUREN**, IDENTIFICADO CON DNI N° 08224759; **ROXANA NORMA CHAVES CEDRON**, IDENTIFICADA CON DNI N°06971351, EN REPRESENTACIÓN DE **MARIA JOSEFINA RAQUEL SCHNEIDEWIND THORNE** SEGÚN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA 11814461 DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES; **LIESEL MARIA MERCEDES SCHNEIDEWIND THORNE**, IDENTIFICADA CON DNI. N° 08224756; Y **PAUL TEODORO SCHNEIDEWIND THORNE**, IDENTIFICADO CON DNI. N° 08271321, DE ACUERDO A LA INSCRIPCIÓN QUE CORRE REGISTRADA EN LA PARTIDA N° 11837910 DEL REGISTRO DE SUCESIONES INTESTADAS DE LIMA, TODOS SEÑALANDO COMO DOMICILIO CONJUNTO PARA ESTOS EFECTOS EN ALVAREZ CALDERON N° 708, DEPARTAMENTO N° 302, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARA "**LOS VENDEDORES**"; Y, DE LA OTRA PARTE, LA EMPRESA **LOS PORTALES S.A.**, CON RUC. N° 20301837896, CON DOMICILIO EN CALLE JOSE GRANDA N° 167, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR EL SEÑOR GUILLERMO VELA OCHAGA RAFFO, IDENTIFICADO CON DNI. N° 08250296 Y POR EL SEÑOR WILFREDO DE SOUZA FERREYRA UGARTE, IDENTIFICADO CON DNI. N° 08182540, FACULTADOS SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA N° 11008436 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA, EMPRESA A LA QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "**LOS PORTALES**" O "**LA COMPRADORA**"; EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES:=====

PRIMERA.- MEDIANTE MINUTA DE COMPRAVENTA DE FECHA 5 DE MARZO DE 2010, (EN ADELANTE "EL CONTRATO DE COMPRAVENTA") "**LOS VENDEDORES**" TRANSFIRIERON LA PROPIEDAD A FAVOR DE "**LOS PORTALES**" SOBRE EL **TERRENO IDENTIFICADO COMO LOTE MATRIZ B**, CON UNIDAD CATASTRAL N° 05118, COD. PREDIO 8_2758685, UBICADO EN EL VALLE CARABAYLLO, FUNDO PAMPA LIBRE Y ANEXOS, SAN PEDRO ALCANTARA E ISLETA, DISTRITO DE CARABAYLLO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CON UN AREA DE 4.1286 (CUATRO PUNTO UNO DOS OCHO SEIS) HECTAREAS O 41,286.00 M2 (CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) (EN ADELANTE, "EL INMUEBLE").=====

A LA FECHA, **LOS VENDEDORES** DECLARAN QUE SE ENCUENTRA EN TRÁMITE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA INDEPENDIZACIÓN DE "EL INMUEBLE", ASI COMO LA INSCRIPCIÓN DE SU DERECHO DE PROPIEDAD EN LA PARTIDA REGISTRAL INDEPENDIENTE QUE SE GENERE LUEGO DE CULMINADO EL TRÁMITE DE INDEPENDIZACION.=====

SEGUNDA: OBJETO DE LA ADENDA=====

EN VIRTUD DEL PRESENTE DOCUMENTO, LAS PARTES DE MUTUO ACUERDO CONSIDERAN CONVENIENTE A SUS INTERESES MODIFICAR EL NUMERAL 4.1 DE LA CLÁUSULA CUARTA DEL "CONTRATO DE COMPRAVENTA", EN LOS TÉRMINOS SIGUIENTES:=====

"**CUARTA.-** EL PRECIO DE VENTA PACTADO EN LA CLAUSULA PRECEDENTE, SERA CANCELADO POR "**LA COMPRADORA**" A FAVOR DE "**LOS VENDEDORES**" DE LA SIGUIENTE MANERA:=====

4.1 UNA CUOTA INICIAL ASCENDENTE A US\$ 270,000.00 (DOSCIENTOS SETENTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) QUE SERÁ CANCELADA DE LA SIGUIENTE FORMA:=====

(I) LA SUMA DE US\$22,500.00 (VEINTIDOS MIL QUINIENTOS Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) ENTREGADA CON

NOTAR A TAMBIN

Av. Jorge Basadre 280 - San Isidro Teléfono: 222-6353 Fax: 222-7408 Nextel: 815*2812
informes@notariatambini.com
www.notariatambini.com

KARDEX: 19652

MINUTA: 1254

ESCRITURA: 2267

ANTERIORIDAD A LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, SIN MÁS CONSTANCIA DE SU PAGO Y CONFORMIDAD QUE LA FIRMA PUESTA POR PARTE DE "LOS VENDEDORES" EN LA PARTE FINAL DE LA PRESENTE MINUTA; =====

(II) LA SUMA DE US\$30,000.00 (TREINTA MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) SERÁ PAGADA A LA SUSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE MINUTA DE COMPRAVENTA, SIN MÁS CONSTANCIA DE SU PAGO Y CONFORMIDAD QUE LA FIRMA PUESTA POR PARTE DE "LOS VENDEDORES" EN LA PARTE FINAL DE LA PRESENTE MINUTA; =====

(III) LA SUMA DE US\$217,500.00 (DOSCIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) QUE SERÁ PAGADA A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA DE "EL INMUEBLE" QUE LA PRESENTE MINUTA ORIGINE, SALVO QUE SE PRODUZCA EL INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DESCRITAS EN LA CLÁUSULA QUINTA DEL PRESENTE CONTRATO, EN CUYO CASO, SE PROCEDERÁ CON EL PAGO DE DICHA SUMA DINERARIA EN LA OPORTUNIDAD QUE DICHAS CONDICIONES SE VERIFIQUEN. =====

(...)" =====

TERCERA: =====

SE DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE LA VIGENCIA, TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL "CONTRATO DE COMPRAVENTA" SE RATIFICAN EXPRESA E IRREVOCABLEMENTE POR LAS PARTES. EN TAL SENTIDO, LAS CLÁUSULAS DEL "CONTRATO DE COMPRAVENTA" QUE NO HAN SIDO MODIFICADAS POR LA PRESENTE ADENDA, MANTENDRÁN PLENA VALIDEZ Y REGIRÁN EL PRESENTE DOCUMENTO, EN TANTO NO SE OPONGAN A LA PRESENTE ADENDA. =====

QUEDA CLARAMENTE ESTABLECIDO QUE LOS PORTALES SOLO ESTARÁ OBLIGADA A PAGAR A "LOS VENDEDORES" LA SUMA DE US\$ 2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) A LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE MINUTA, POR CUANTO CON FECHA 5 DE MARZO DE 2010 CUMPLIÓ CON HACER ENTREGA DE LA SUMA DE US\$ 27,500.00 (VEINTISIETE MIL QUINIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) A FAVOR DE "LOS VENDEDORES". =====

AGREGUE USTED SEÑOR NOTARIO LA INTRODUCCIÓN Y CONCLUSIÓN CORRESPONDIENTES Y CURSE PARTES AL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA PARA LA INSCRIPCIÓN CORRESPONDIENTE. =====

LIMA, 27 DE MAYO DEL AÑO 2010. =====

GUILLERMO VELA OCHAGA RAFFO.- LOS PORTALES.- UNA FIRMA ILEGIBLE =====

WILFREDO DE SOUZA FERREYRA UGARTE.- LOS PORTALES.- UNA FIRMA ILEGIBLE. =====

PAUL THEODOR SCHNEIDEWIND SOLOGUREN.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- UNA HUELLA DIGITAL =====

PAUL TEODORO SCHNEIDEWIND THORNE.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- UNA HUELLA DIGITAL. =====

ROXANA NORMA CHAVES CEDRON.- P. MARIA JOSEFINA RAQUEL SCHNEIDEWIND THORNE.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- UNA HUELLA DIGITAL. =====

LIESEL MARIA MERCEDES SCHNEIDEWIND THORNE.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- UNA HUELLA DIGITAL. =====

UN SELLO REDONDO QUE DICE: LEGAL.- VºBº.- UNA RUBRICA. =====

OTRO SELLO REDONDO QUE DICE: VºBº.- NUEVOS PROYECTOS.- UNA RUBRICA. =====

UNA FIRMA ILEGIBLE DE ABOGADO QUE AUTORIZA LA PRESENTE ADENDA DOCTOR EDGAR AGUIRRE RAMOS CON REGISTRO DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE LIMA NUMERO 47637. =====

SEÑOR NOTARIO: =====

SÍRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DE **SEGUNDA ADENDA AL CONTRATO DE COMPRAVENTA** QUE CELEBRAN DE UNA PARTE LOS SEÑORES: **PAUL THEODOR SCHNEIDEWIND SOLOGUREN**, IDENTIFICADO CON DNI Nº 08224759; **ROXANA NORMA CHAVES CEDRON**, IDENTIFICADA CON DNI Nº 06971351, EN REPRESENTACIÓN DE **MARIA JOSEFINA RAQUEL SCHNEIDEWIND THORNE** SEGÚN PODER INSCRITO EN LA

PAG.9

MA
Dra. MONICA TAMBINI AVILA
ABOGADA
NOTARIA DE LIMA

NOTARIA TAMBINI

Av. Jorge Basadre 280 - San Isidro Teléfono: 222-6353 Fax: 222-7408 Nextel: 815*2812
informes@notariatambini.com
www.notariatambini.com

KARDEX: 19652

MINUTA: 1254

ESCRITURA: 2267

PARTIDA ELECTRÓNICA 11814461 DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES; **LIESEL MARIA MERCEDES SCHNEIDEWIND THORNE**, IDENTIFICADA CON DNI. Nº 08224756; Y **PAUL TEODORO SCHNEIDEWIND THORNE**, IDENTIFICADO CON DNI. Nº 08271321, TODOS SEÑALANDO COMO DOMICILIO CONJUNTO PARA ESTOS EFECTOS EN ALVAREZ CALDERON Nº 708, DEPARTAMENTO Nº 302, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ "**LOS VENDEDORES**"; Y, DE LA OTRA PARTE, LA EMPRESA **LOS PORTALES S.A.**, CON RUC. Nº 20301837896, CON DOMICILIO EN CALLE JOSE GRANDA Nº 167, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR EL SEÑOR **GUILLERMO VELAUCHAGA RAFFO**, IDENTIFICADO CON DNI. Nº 08250296 Y POR EL SEÑOR **WILFREDO DE SOUZA FERREYRA UGARTE**, IDENTIFICADO CON DNI. Nº 08182540, FACULTADOS SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA Nº 11008436 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA, EMPRESA A LA QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "**LOS PORTALES**" O "**LA COMPRADORA**"; EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES:=====

PRIMERA.-

MEDIANTE MINUTA DE COMPRAVENTA DE FECHA 5 DE MARZO DE 2010, (EN ADELANTE "EL CONTRATO DE COMPRAVENTA") "**LOS VENDEDORES**" TRANSFIRIERON LA PROPIEDAD A FAVOR DE "**LOS PORTALES**" SOBRE EL **TERRENO IDENTIFICADO COMO LOTE MATRIZ B**, CON UNIDAD CATASTRAL Nº 05118, COD. PREDIO 8_2758685, UBICADO EN EL VALLE CARABAYLLO, FUNDO PAMPA LIBRE Y ANEXOS, SAN PEDRO ALCANTARA E ISLETA, DISTRITO DE CARABAYLLO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CON UN AREA DE 4.1286 (CUATRO PUNTO UNO DOS OCHO SEIS) HECTAREAS O 41,286.00 M2 (CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS), INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA Nº12489329 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA (EN ADELANTE, "EL INMUEBLE").=====

CON FECHA 27 DE MAYO DE 2010 AMBAS PARTES SUSCRIBIERON UNA PRIMERA ADENDA A "EL CONTRATO DE COMPRAVENTA".=====

SEGUNDA: OBJETO DE LA ADENDA

EN VIRTUD DEL PRESENTE DOCUMENTO, LAS PARTES DE MUTUO ACUERDO CONSIDERAN CONVENIENTE A SUS INTERESES ACLARAR QUE EL PORCENTAJE DE COPROPIEDAD QUE SOBRE "EL INMUEBLE" LE CORRESPONDÍA A CADA UNO DE "**LOS VENDEDORES**" Y QUE FUE EN SU TOTALIDAD MATERIA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD A FAVOR DE "**LOS PORTALES**" MEDIANTE "EL CONTRATO DE COMPRAVENTA" FUERON LOS SIGUIENTES: =====

- EL SEÑOR **PAUL THEODOR SCHNEIDEWIND SOLOGUREN**, IDENTIFICADO CON DNI Nº 08224759, OSTENTABA UN TOTAL DE 62.50% (SESENTA Y DOS PUNTO CINCUENTA POR CIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES DE "EL INMUEBLE", RESULTADO DE LA SUMA DEL 50% (CINCUENTA POR CIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES QUE COMO MIEMBRO DE LA SOCIEDAD CONYUGAL LE CORRESPONDÍA Y DEL 12.50% (DOCE PUNTO CINCUENTA POR CIENTO) QUE ADQUIRIÓ EN SU CONDICIÓN DE CÓNYUYE SUPÉRSTITE DE JOSEFINA CRISTINA THORNE LEÓN DE SCHNEIDEWIND; =====

- LA SEÑORA **MARIA JOSEFINA RAQUEL SCHNEIDEWIND THORNE**, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR **ROXANA NORMA CHAVES CEDRON**, IDENTIFICADA CON DNI Nº06971351, SEGÚN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA 11814461 DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES, OSTENTABA EL 12.50% (DOCE PUNTO CINCUENTA POR CIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES DE "EL INMUEBLE"; =====

- LA SEÑORA **LIESEL MARIA MERCEDES SCHNEIDEWIND THORNE**, IDENTIFICADA CON DNI. Nº 08224756, OSTENTABA EL 12.50% (DOCE PUNTO CINCUENTA POR CIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES DE "EL INMUEBLE";
Y,=====

- EL SEÑOR **PAUL TEODORO SCHNEIDEWIND THORNE**, IDENTIFICADO CON DNI. Nº 08271321 OSTENTABA EL 12.50% (DOCE PUNTO CINCUENTA POR CIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES DE "EL INMUEBLE".=====

ASI MISMO, LAS PARTES CONVIENEN EN MODIFICAR EL NUMERAL 4.1 DE LA CLÁUSULA CUARTA DEL "CONTRATO DE COMPRAVENTA", EN LOS TÉRMINOS SIGUIENTES:=====

"CUARTA.- EL PRECIO DE VENTA PACTADO EN LA CLÁUSULA PRECEDENTE, SERA CANCELADO POR "**LA**

NOTARIA TAMBINI

Av. Jorge Basadre 280 - San Isidro Teléfono: 222-6353 Fax: 222-7408 Nextel: 815*2812
informes@notariatambini.com
www.notariatambini.com

KARDEX: 19652

MINUTA: 1254

ESCRITURA: 2267

COMPRADORA A FAVOR DE **"LOS VENDEDORES"** DE LA SIGUIENTE MANERA:=====

4.1 UNA CUOTA INICIAL ASCENDENTE A US\$ 270,000.00 (DOSCIENTOS SETENTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) QUE SERÁ CANCELADA DE LA SIGUIENTE FORMA:=====

(I) LA SUMA DE US\$22,500.00 (VEINTIDOS MIL QUINIENTOS Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) ENTREGADA CON ANTERIORIDAD A LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, SIN MÁS CONSTANCIA DE SU PAGO Y CONFORMIDAD QUE LA FIRMA PUESTA POR PARTE DE **"LOS VENDEDORES"** EN LA PARTE FINAL DE LA PRESENTE MINUTA; =====

(II) LA SUMA DE US\$55,000.00 (CINCUENTA Y CINCO MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) SERÁ PAGADA A LA SUSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE MINUTA DE COMPRAVENTA, SIN MÁS CONSTANCIA DE SU PAGO Y CONFORMIDAD QUE LA FIRMA PUESTA POR PARTE DE **"LOS VENDEDORES"** EN LA PARTE FINAL DE LA PRESENTE MINUTA; =====

(III) LA SUMA DE US\$192,500.00 (CIENTO NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) QUE SERÁ PAGADA A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA DE "EL INMUEBLE" QUE LA PRESENTE MINUTA ORIGINE, SALVO QUE SE PRODUZCA EL INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DESCRITAS EN LA CLÁUSULA QUINTA DEL PRESENTE CONTRATO, EN CUYO CASO, SE PROCEDERÁ CON EL PAGO DE DICHA SUMA DINERARIA EN LA OPORTUNIDAD QUE DICHAS CONDICIONES SE VERIFIQUEN. =====

(...)"=====

TERCERA:=====

SE DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE LA VIGENCIA, TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL "CONTRATO DE COMPRAVENTA" Y SU PRIMERA ADENDA SE RATIFICAN EXPRESA E IRREVOCABLEMENTE POR LAS PARTES. EN TAL SENTIDO, LAS CLÁUSULAS DEL "CONTRATO DE COMPRAVENTA" Y LA PRIMERA ADENDA QUE NO HAN SIDO MODIFICADAS POR LA PRESENTE ADENDA, MANTENDRÁN PLENA VALIDEZ Y REGIRÁN EL PRESENTE DOCUMENTO, EN TANTO NO SE OPONGAN A ESTA ÚLTIMA.=====

QUEDA CLARAMENTE ESTABLECIDO QUE **LOS PORTALES** SOLO ESTARÁ OBLIGADA A PAGAR A **"LOS VENDEDORES"** LA SUMA DE US\$ 25,000.00 (VEINTICINCO MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) A LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE MINUTA, POR CUANTO CON FECHA 5 DE MARZO DE 2010 Y 27 DE MAYO DE 2010 CUMPLIÓ CON HACER ENTREGA DE UNA SUMA TOTAL ASCENDENTE A US\$30,000.00 (TREINTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) A FAVOR DE **"LOS VENDEDORES"**.=====

AGREGUE USTED SEÑOR NOTARIO LA INTRODUCCIÓN Y CONCLUSIÓN CORRESPONDIENTES Y CURSE PARTES AL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA PARA LA INSCRIPCIÓN CORRESPONDIENTE. =====

LIMA, 17 DE JUNIO DEL AÑO 2010.=====

GUILLERMO VELA CHAGA RAFFO.- LOS PORTALES.- UNA FIRMA ILEGIBLE.=====

WILFREDO DE SOUZA FERREYRA UGARTE.- LOS PORTALES.- UNA FIRMA ILEGIBLE.=====

PAUL THEODOR SCHNEIDEWIND SOLOGUREN.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- UNA HUELLA DIGITAL=====

PAUL TEODORO SCHNEIDEWIND THORNE.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- UNA HUELLA DIGITAL=====

ROXANA NORMA CHAVES CEDRON.- P. MARIA JOSEFINA RAQUEL SCHNEIDEWIND THORNE.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- UNA HUELLA DIGITAL.=====

LIESEL MARIA MERCEDES SCHNEIDEWIND THORNE.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- UNA HUELLA DIGITAL.=====

UN SELLO REDONDO QUE DICE: LEGAL.- VºBº.- UNA RUBRICA.=====

OTRO SELLO REDONDO QUE DICE: VºBº.- NUEVOS PROYECTOS.- UNA RUBRICA.=====

MA
Dra. MONICA TAMBINI AVILA
ABOGADA
NOTARIA DE LIMA

NOTARIA TAMBINI

Av. Jorge Basadre 280 - San Isidro Teléfono: 222-6353 Fax: 222-7408 Nextel: 815*2812
informes@notariatambini.com
www.notariatambini.com

KARDEX: 19652

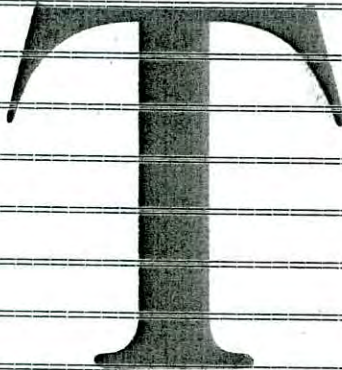
MINUTA: 1254

ESCRITURA: 2267

UNA FIRMA ILEGIBLE DE ABOGADO QUE AUTORIZA LA PRESENTE ADENDA DOCTOR EDGAR AGUIRRE RAMOS CON REGISTRO DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE LIMA NUMERO 47637.

SE DEJA CONSTANCIA QUE LOS CONTRATANTES NO EXHIBIERON NINGUNO DE LOS MEDIOS DE PAGOS SEÑALADO EN EL ARTICULO 5º DE LA LEY 28194.

INSERTO: IMPUESTO A LA RENTA.



NOTARIA TAMBINI

Av. Jorge Basadre 280 - San Isidro Teléfono: 222-6353 Fax: 222-7408 Nextel: 815*2812
informes@notariatambini.com
www.notariatambini.com

KARDEX: 19652

MINUTA: 1254

ESCRITURA: 2267

Dra. MONICA TAMBINI AVILA
ABOGADA
NOTARIA DE LIMA

1846917

Banco de Crédito BCP

Banco de Crédito BCP
Boleta de Pago SUNAT-ESSALUD-DNP
Form 1662

Of. 085-8858-2-S01014 OF. 0000253 **EFEF**

R.U.C.: 10082247594 Período: 06/2010
R.SOC.: SCHNEIDEWIND SOLOGUREN PAUL THEODOR
Tributo: 3021 RENTA-2DA. CATEGOR.-CTA.

Importe Pasado: S/.*****17,564.00

Fecha de pago: 18/06/2010
Nro. Operación SUNAT: 15909439

[Firma]

CONFORME CON LOS DATOS REGISTRADOS

JORGE BASADRE
DIVISION COMERCIAL

18 JUN. 2010

2 PROM. SERV. 2
BANCO DE CREDITO DEL PERU
193-085

Firmas

SUP 4796 - 1000364 (PL 5002) 06-2002 GRAFIRPE S.A.

1833334

Banco de Crédito BCP

Banco de Crédito BCP
Boleta de Pago SUNAT-ESSALUD-DNP
Form 1662

Of. 085-8858-2-S01014 OF. 0000257 **EFEF**

R.U.C.: 10082247578 Período: 06/2010
R.SOC.: SCHNEIDEWIND THORNE MARIA JOSEFINA
Tributo: 3021 RENTA-2DA. CATEGOR.-CTA.

Importe Pasado: S/.*****17,564.00

Fecha de pago: 18/06/2010
Nro. Operación SUNAT: 15909595

[Firma]

CONFORME CON LOS DATOS REGISTRADOS

JORGE BASADRE
DIVISION COMERCIAL

18 JUN. 2010

2 PROM. SERV. 2
BANCO DE CREDITO DEL PERU
193-085

Firmas

SUP 4796 - 1000364 (PL 5002) 06-2002 GRAFIRPE S.A.

NOTARIA TAMBINI

NOTARIA TAMBINI

Av. Jorge Basadre 280 - San Isidro Teléfono: 222-6353 Fax: 222-7408 Nextel: 815-2812
informes@notariatambini.com
www.notariatambini.com

KARDEX: 19652

MINUTA: 1254

ESCRITURA: 2267

1833335

Banco de Crédito BCP

Banco de Crédito BCP
Boleta de Pago SUNAT-ESSALUD-ONP
Form 1662

Of. 085-8858-2-S01014 Of. 0000259 **EFE**

R.U.C.: 10082713218 Periodo: 06/2010
R.SOC.: SCHNEIDEWIND THORNE PAUL TEODORO
Tributo: 3021 RENTA-2DA. CATEGOR.-CTA.

Importe Pasado: S/.*****17,564,00

Fecha de pago: 18/06/2010
Nro. Operación SUNAT: 15909640

Jorge Basadre

CONFORME CON LOS DATOS REGISTRADOS

JORGE BASADRE
DIVISION COMERCIAL
18 JUN. 2010
2 PROM. SERV. 2
BANCO DE CREDITO DEL PERU
193-085

mas

4786 - 1000354 (PAL 50x2) 08-2002 GRAFPAPEL S.A.

PAG. 14

1846918

Banco de Crédito BCP

Banco de Crédito BCP
Boleta de Pago SUNAT-ESSALUD-ONP
Form 1662

Of. 085-8858-2-S01014 Of. 0000255 **EFE**

R.U.C.: 10082247560 Periodo: 06/2010
R.SOC.: SCHNEIDEWIND THORNE LIESEL MARIA
Tributo: 3021 RENTA-2DA. CATEGOR.-CTA.

Importe Pasado: S/.*****17,564,00

Fecha de pago: 18/06/2010
Nro. Operación SUNAT: 15909544

Jorge Basadre

CONFORME CON LOS DATOS REGISTRADOS

JORGE BASADRE
DIVISION COMERCIAL
18 JUN. 2010
2 PROM. SERV. 2
BANCO DE CREDITO DEL PERU
193-085

Firmas

SUPP 4786 - 1000354 (PAL 50x2) 08-2002 GRAFPAPEL S.A.

4 1

5 1

NOTARIA TAMBINI

Av. Jorge Basadre 280 - San Isidro Teléfono: 222-6353 Fax: 222-7408 Nextel: 815*2812
informes@notariatambini.com
www.notariatambini.com

KARDEX: 19652

MINUTA: 1254

ESCRITURA: 2267

CONCLUSIÓN: DOY FE DE HABER SIDO LEÍDO ESTE INSTRUMENTO POR QUIENES COMPARECEN, ASÍ COMO DE HABER SIDO RATIFICADO EN SU CONTENIDO, DEJO CONSTANCIA QUE EL PRESENTE INSTRUMENTO SE INICIA A FOJAS **11485** (ONCE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO) DE NÚMERO DE SERIE **1586685** Y CONCLUYE A FOJAS **11498** (ONCE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO) DE NÚMERO DE SERIE **1586698** DE MI REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS CORRESPONDIENTE AL AÑO 2010.

SCHNEIDEWIND SOLOGUREN, PAUL THEODOR.- FECHA DE FIRMA: VEINTIDOS DE JUNIO DE DOS MIL DIEZ.- UNA HUELLA DIGITAL

CHAVES CEDRON, ROXANA NORMA.- FECHA DE FIRMA: VEINTIDOS DE JUNIO DE DOS MIL DIEZ.- UNA HUELLA DIGITAL

SCHNEIDEWIND THORNE, PAUL TEODORO.- FECHA DE FIRMA: VEINTIDOS DE JUNIO DE DOS MIL DIEZ.- UNA HUELLA DIGITAL

SCHNEIDEWIND THORNE, LIESEL MARIA MERCEDES.- FECHA DE FIRMA: VEINTIDOS DE JUNIO DE DOS MIL DIEZ.- UNA HUELLA DIGITAL

VELAOCHAGA RAFFO, GUILLERMO JUAN.- FECHA DE FIRMA: VEINTICINCO DE JUNIO DE DOS MIL DIEZ.- UNA HUELLA DIGITAL

DE SOUZA FERREYRA UGARTE, WILFREDO FERNANDO.- FECHA DE FIRMA: VEINTICINCO DE JUNIO DE DOS MIL DIEZ.- UNA HUELLA DIGITAL

HABIÉNDOSE CONCLUIDO EL PROCESO DE FIRMAS ANTE MI LA NOTARIA CON FECHA VEINTICINCO DE JUNIO DE DOS MIL DIEZ, DE LO QUE DOY FE.

CONCUERDA.- DOY FE QUE EL PRESENTE TRASLADO INSTRUMENTAL ES TRANSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA VEINTIDOS DE JUNIO DE DOS MIL DIEZ, QUE CORRE EN MI REGISTRO, A FOJAS **11485** (ONCE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO), LA MISMA QUE SE ENCUENTRA SUSCRITA POR LOS COMPARECIENTES Y AUTORIZADA POR MI, Y A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EXPIDO EL PRESENTE TESTIMONIO NOTARIAL, DE ACUERDO A LEY, EL QUE RUBRICO EN CADA UNA DE SUS FOJAS, SELLO, SIGNO Y FIRMO A LOS VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL DOS MIL DIEZ.

VLM



Mónica Tambini Avila
NOTARIA
TAMBINI
MONICA TAMBINI AVILA
Abogada - Notaria de Lima

NOTARIA TAMBINI

Av. Jorge Basadre 280 - San Isidro Teléfono: 222-6353 Fax: 222-7408 Nextel: 815*2812
informes@notariatambini.com
www.notariatambini.com

T

ANEXO 1-E



continuación de la partida XXXX de
de fojas 231 del tomo 93; de fojas 438 del
tomo 808; de fojas 451 del tomo 1167, de
fojas 429 del tomo 1281; de fojas 17 del tomo
11514 y de fojas 63 del tomo 11829, referente
a la inscripción del fundo denominado
Pampa Libre y Anexos, San Pedro, Alcán-
tara e Isletal, ubicado en el valle de
barabaylo de la provincia de Ica.

- 43 -

La sociedad conyugal constituida
por don Gallo Sobredentado Sobrequen
Jimeno, conyugue y esposa doña
Dorotea Ghone Jimeno, ha adquirido
el dominio de los lotes denominados
matriz "A" y matriz "B", inscritos en esta
partida, con el área y lindero que se
describen en el asento enarantado
que antecede. Así consta de la escri-
tura pública de primero de octubre del
año en curso otorgada ante el Notario
don Abraham Velarde Obrazo; de la
que así mismo consta que el lote ma-
triz "A" tiene derecho al colchete punto cin-
cuenta por ciento de agua sobre el
derecho total del fundo matriz; el lote
matriz "B" tiene derecho al uno punto
setenta por ciento de agua sobre el
derecho total del fundo matriz, este il-
timo lote soporta la servidumbre de paso
de la acequia de regadío. El título que pre-
sentado a las ocho horas y veinte minu-
tos del día diecisiete de noviembre es-
tante con el número quince mil no-
vecientos cincuenta del tomo descrito
número 4 del Diario. Ica, a ante de

11829

ZONA REGISTRAL Nº IX - SEDE LIMA
6
25 MAR. 2010
CAJA PUBLICIDAD
ATENDIDO

320

nombramiento de mil novecientos sesenta y
nueve. Derechos. No devengan.
Jose Darío Viquez Acosta

Jose Darío Viquez Acosta a su favor se ha
independizado preventivamente el lote 1 de su
ficha 1152177 del lote 1-1 de su
ficha 1152177 del lote 1-1-89

Copia Informativa
El Reverso se encuentra en blanco
No tiene Validez Para Ningún Procedimiento
Administrativo, Judicial y Otros

ZONA REGISTRAL METROPOLITANA - SEDE LIMA
25 MAR, 2010
CAJA PUBLICIDAD
ATENDIDO 6

ANEXO 1-F



SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL Nº IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
Nº Partida: 07017136

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS
UBIC. RUR. VALLE CARABAYLLO FUNDO PAMPA LIBRE Y ANEXOS SAN PEDRO
ALCANTARA E ISLETA
CARABAYLLO

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
B00009

RECTIFICACION DE AREA LOTE MATRIZ B - Por el presente y de conformidad con los artículos 37 y siguientes de la Ley 27161, se procede a rectificar el área del predio inscrito en esta partida registral a mérito de haber sido comunicada tal decisión por el Ministerio de Agricultura, Pecuaria y Pesquería (MAGAP) por Proveído Nº 1111-2006-AG-PETT/OPERLC del Jefe Oficina PETA de Ejecución Regional Lima-Callao Dr. Juan N. Jiménez Ruidias, del Certificado Catastral de fecha 23 Junio de 2006, de los Informes Técnico-Legales, del Proveído Nº 1111-2006-AG-PETT/OPERLC-TP de Trámite Documentario y Informe Técnico de la Oficina de Catastro Nº 5830-2006-SUNARP-ZR Nº IX/OC, conforme se detalla a continuación:

DATOS ACTUALES DEL PREDIO: Unidad Catastral Nº 05148

COD.PREDIO	8 2758685 05118
AREA has	4.1286
PERIMETRO m.	1.50673
CENTROIDE E	276399
CENTROIDE N	8687580
PREDIO	LOTE MATRIZ B

Se deja expresa constancia que anteriormente el predio Lote Matriz B inscrito en esta partida tenía a la fecha de esta rectificación un área de 4.3000 Has. y no consignaba UC. El título fue presentado el 13/07/2006 a las 11:59:59 AM horas, bajo el Nº 2006-00349877 del Tomo Diario 0477. Derechos S/.20.00 con Recibo(s) Número(s) 00012389/10.-LIMA 10 de Octubre de 2006.

LUIS MIGUEL RUBIO DIAZ
Registrador Público
Zona Registral Nº IX-Sede Lima

ZONA REGISTRAL Nº IX - SEDE LIMA
25 MAR. 2010
CAJA FISCALIDAD
ATENDIDO 6



SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL Nº IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
Nº Partida: 07017136

**INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS
LOTE MATRIZ A Y LOTE MATRIZ B
VALLE DE CARABAYLLO FUNDO PAMPA LIBRE Y ANEXOS SAN PEDRO ALCANTARA E
ISLETA
CARABAYLLO**

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO
C00001

SUCESIÓN INTESADA.- PAUL THEODOR SCHNEIDEWIND SOLOGUREN, MARIA JOSEFINA RAQUEL SCHNEIDEWIND THORNE, EISEL MARIA MERCEDES SCHNEIDEWIND THORNE y PAUL TEODORO SCHNEIDEWIND THORNE, han adquirido las acciones y derechos que le correspondían a JOSEFINA CRISTINA THORNE LEON DE SCHNEIDEWIND, quien falleció intestado con fecha 30/07/2005, al haber sido declarados sus herederos mediante acta notarial de fecha 06/02/2006, expedida por el Notario Público de Lima Manuel Noya De La Piedra. El título fue presentado el 27/01/2009 a las 04:04:24 PM horas, bajo el Nº 2009-00061602 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/.38.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00001856-52 00002903-95.- LIMA, 20 de Abril de 2009.

Copia Informada
El Reverso se encuentra en el Archivo
No tiene Validez para Ningún Tratamiento
Administrativo, Judicial y Otros

NORMA BOUBY TOLENTINO
Registrador Público
Zona Registral Nº IX, Sede Lima

ZONA REGISTRAL Nº IX - SEDE LIMA
25 MAR. 2010 6
CAJA PUBLICIDAD
ATENDIDO

ANEXO 1-G

Av. Puente Piedra Hrs. C.A. 971 - P. Puente Piedra
Telf. 5483309 - 5484462
21 ABR. 2010
RECIBIDO
Hora: _____ Firma: _____

NOTARIA
Av. Puente Piedra
Urb. Santo Domingo
Telf.: 548-4462 / 5
CARTA NOTARIAL

Puente Piedra, 19 de abril del 2010

SEÑORES:

INMOBILIARIA LOS PORTALES
AL GERENTE GENERAL ANEXO 01 = FOJA DE CARTA NOTARIAL Nº 17477

Av. San Juan - Paradero EL HARAS, Urb. LOS PORTALES. - *En Oficina de*
Distrito de Carabayllo *ADMINISTRACION*
Presente.-

Por la presente requerimos a Uds. A fin de poner en conocimiento que el inmueble ubicado en Puente Piedra o Pampa Libre, actualmente conocido como lote de Matriz B-49, en el Distrito de Puente Piedra, con Unidad catastral antes 10279 y actualmente signado con el N° 05118 Distrito de Puente Piedra, se encuentra en proceso Judicial a consecuencia de un lanzamiento que hemos sido victimas en forma arbitraria y abusiva por personas inescrupulosas que maliciosamente se han adjudicado terrenos que legítimamente hemos adquirido mediante titulo de propiedad otorgado por el Ministerio de Agricultura en el Tiempo de la Reforma Agraria y de las cuales los ex hacendados de aquella época fueron indemnizados por el propio Estado, es así que la sucesión de Josefina Cristina Thorne de SCHENEIDEWIND, no tendrían nada que reclamar sobre los predios que les fueron expropiados en su oportunidad. Sin embargo se encontraría ofreciendo dichos terrenos haciéndoles creer que es de su propiedad con una partida electrónica que abarca terrenos dentro de la jurisdicción de Carabayllo no tomando en cuenta que nuestro predio siempre perteneció y se encuentra registrado en el Distrito de Puente Piedra.

Por lo que en la actualidad se pone de conocimiento a su empresa que nos encontramos en vía de proceso judicial por los terrenos señalados líneas arriba y cualquier contrato de compra venta o similar que hubieran suscrito con las personas indicadas carecerán de valor puesto que se señalara la mala fe de los adquirentes, además de la demanda judicial que generara por los daños y perjuicios ocasionados por la destrucción y tala de nuestras plantaciones y árboles frutales que se tenia antes del lanzamiento, por lo que agradeceremos su comprensión.

Atentamente.

Mario Fernandez Llamocca
MARIO FERNANDEZ LLAMOCCA

CALLE SUCRE N° 339-A
PUENTE PIEDRA

RESPONSABILIDAD SOBRE EL CONTENIDO DE LA FOLIA DEL REGISTRO. SE CERTIFICA UNICAMENTE EL CONTENIDO EN LA DIRECCION DEL DESTINATARIO

ESTE DOCUMENTO HA SIDO REGISTRADO

ANEXO 1-H



SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 12489329

**INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS
LOTE MATRIZ B
VALLE DE CARABAYLLO FUNDO PAMPA LIBRE Y
ANEXOS SAN PEDRO ALCANTARA E ISLETA
DISTRITO CARABAYLLO**

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

RUBRO : PARTIDA DE INDEPENDIZACION (IERA. DOMINIO)

G00001

A00001: ANTECEDENTE DOMINIAL:

Independizado de la Partida Matriz N° 07017136 del Registro de la Propiedad Inmueble. Lima, 28.05.2010.

B00001: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

Ubicación: Constituido por el Lote Matriz B, Valle de Carabayllo Fundo Pampa Libre y Anexos San Pedro Alcantara e Isleta - Distrito Carabayllo.

Area: 4.1286 Has. Lima, 28.05.2010.

Linderos y Medidas Perimétricas:

Por el Norte: Partiendo del punto siete situado al pie del cerro Drogué, sigue en dirección noreste siguiendo el borde norte de una acequia de regadío en una longitud de 582 metros hasta el punto D colindando con terrenos de terceros


Por el Este: Una línea sinuosa de 167 metros en dirección Este hasta llegar al punto 19 A colindando con el Lote 7.

Por el Sur y Oeste: Una línea quebrada en dirección Sur-Oeste demarcada con hitos de concreto en una longitud de 226 metros colindando con en el Fundo Gallinazos.

TÍTULOS DE DOMINIO: La independización se realiza en mérito a solicitud presentada por los propietarios: **PAUL THEODOR SCHNEIDEWIND SOLOGUREN, MARIA JOSEFINA RAQUEL SCHNEIDEWIND THORNE, LIESEL MARIA MERCEDES SCHNEIDEWIND THORNE y PAUL TEODORO SCHNEIDEWIND THORNE.** Así consta del Título Archivado N°349877 del 13/07/2006 y N° 7119 del 10/10/1969. El título fue presentado el 03/05/2010 a las 01:22:56 PM horas, bajo el N° 2010-00318400 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/.105.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00001796-24 00002112-24.-LIMA, 28 de Mayo de 2010.

D00001: GRAVÁMENES Y CARGAS: Anteriores a la Independización y con 30 años de antigüedad: **Servidumbre:** El lote matriz B, tiene derecho al 1.76 por ciento de agua sobre el derecho total del fundo matriz, éste lote soporta la servidumbre de paso de la acequia de regadío.- Lima, 28.05.2010.

F00001: OTROS: Inscripciones referentes a personas que han figurado como propietarios en los últimos treinta años: ninguno.- Lima, 28.05.2010.


PEDRO RAUL GUZMAN MOLINA
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima

ANEXO 1-I

2799.94



**GOBIERNO LOCAL DE PUENTE PIEDRA
GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
SUB GERENCIA DE RECAUDACION**

CONSTANCIA DE NO ADEUDO N°308

La Subgerencia de Recaudación de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, hace constar que:

El contribuyente SCHNEIDEWIND THORNER MARIA JOSEFINA RAQUEL, con código de contribuyente N°118642 (Condominio), con domicilio fiscal en Calle Carlos Graña N°263 San Isidro, NO REGISTRA DEUDA TRIBUTARIA POR IMPUESTO PREDIAL EXIGIBLE HASTA EL AÑO FISCAL 2009 , respecto al predio ubicado en Fundo Pampa Libre Lote Matriz B, conforme se aprecia en el Registro de Deudas del Sistema Integrado de Administración Tributaria de esta Municipalidad.

Se expide la presente constancia a solicitud del interesado; para los fines que estime conveniente.


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA
GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
SUB GERENCIA DE RECAUDACION
GUSTAVO JESUS RIVERA CHUCULLIN

Puente Piedra, 05 de Junio 2009



**GOBIERNO LOCAL DE PUENTE PIEDRA
GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
SUB GERENCIA DE RECAUDACION**

CONSTANCIA DE NO ADEUDO N°309

La Subgerencia de Recaudación de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, hace constar que:

El contribuyente SCHNEIDEWIND THORNER LIESEL MARIA MERCEDES, con código de contribuyente N°118644 (Condominio), con domicilio fiscal en Calle Carlos Graña N°263 San Isidro, NO REGISTRA DEUDA TRIBUTARIA POR IMPUESTO PREDIAL EXIGIBLE HASTA EL AÑO FISCAL 2009 , respecto al predio ubicado en Fundo Pampa Libre Lote Matriz B, conforme se aprecia en el Registro de Deudas del Sistema Integrado de Administración Tributaria de esta Municipalidad.

Se expide la presente constancia a solicitud del interesado; para los fines que estime conveniente.


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA
GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
SUB GERENCIA DE RECAUDACION
SUSTANIO (SUSPENSIVO) FUNDADO

Puente Piedra, 05 de Junio 2009



**GOBIERNO LOCAL DE PUENTE PIEDRA
GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
SUB GERENCIA DE RECAUDACION**

CONSTANCIA DE NO ADEUDO N°310

La Subgerencia de Recaudación de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, hace constar que:

El contribuyente SCHNEIDEWIND THORNER PAUL TEODORO, con código de contribuyente N°118645 (Condominio), con domicilio fiscal en Calle Carlos Graña N°263 San Isidro, NO REGISTRA DEUDA TRIBUTARIA POR IMPUESTO PREDIAL EXIGIBLE HASTA EL AÑO FISCAL 2009 , respecto al predio ubicado en Fundo Pampa Libre Lote Matriz B, conforme se aprecia en el Registro de Deudas del Sistema Integrado de Administración Tributaria de esta Municipalidad.

Se expide la presente constancia a solicitud del interesado; para los fines que estime conveniente.


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA
GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
SUB GERENCIA DE RECAUDACION
GUSTAVO REUS RUIZ CACGURU
SUB GERENTE

Puente Piedra, 05 de Junio 2009



**GOBIERNO LOCAL DE PUENTE PIEDRA
GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
SUB GERENCIA DE RECAUDACION**

CONSTANCIA DE NO ADEUDO N°311

La Subgerencia de Recaudación de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, hace constar que:

El contribuyente SCHNEIDEWIND SOLOGUREN PAUL THEODOR, con código de contribuyente N°118646 (Condominio), con domicilio fiscal en Calle Carlos Graña N°263 San Isidro, NO REGISTRA DEUDA TRIBUTARIA POR IMPUESTO PREDIAL NI ARBITRIOS MUNICIPALES EXIGIBLE HASTA EL AÑO FISCAL 2009 , respecto al predio ubicado en Fundo Pampa Libre Lote Matriz B, conforme se aprecia en el Registro de Deudas del Sistema Integrado de Administración Tributaria de esta Municipalidad.

Se expide la presente constancia a solicitud del interesado; para los fines que estime conveniente.


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUENTE PIEDRA
GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
SUB GERENCIA DE RECAUDACION

GUSTAVO JESUS RUIZ CHUQUILIN
SUB GERENTE

Puente Piedra, 05 de Junio 2009

ANEXO 1-J

SERVICIOS >> Consulta de Estado de Títulos >> Detalle del Título

Número Título :	00473655	Año :	2010	Oficina	LIMA
------------------------	-----------------	--------------	-------------	----------------	-------------

Tipo Registro	REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
----------------------	--------------------------------

Actos Registrales	- HIPOTECA LEGAL (PROPIEDAD) - COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)
Resultado de la calificación	CALIF/PROR
Mensaje	Su Título se encuentra en Calificación y Prorrogado
Fecha Hora de Presentación	30/06/2010 13:36:56
Vencimiento	28/09/2010

Presentante	CHOQUEZ FERNANDEZ MIGUEL ANGEL
--------------------	--------------------------------

Documento : 09768610

Participantes

Tipo	NOMBRES/RAZÓN SOCIAL
1 - PN	SCHNEIDEWIND THORNE PAUL TEODORO
2 - PN	VELAOCHAGA RAFFO GUILLERMO JUAN
3 - PN	CHAVES CEDRON ROXANA NORMA
4 - PN	SCHNEIDEWIND THORNE MARIA JOSEFINA

Fecha de Impresión	16/09/2010 12:19:21
---------------------------	---------------------

[Imprimir](#)
[Regresar >](#)

ANEXO 1-K

Imprimir

CAS. N° 4316-2008 AREQUIPA.

Sumilla: "...la reciente modificación -por Decreto Legislativo 1069, del veintiocho de junio de dos mil ocho- del artículo 533 del Código Procesal citado, ha establecido, entre otros, que la tercería puede fundarse en la propiedad de bienes afectados con garantías reales, cuando el derecho del tercerista se encuentra inscrito con anterioridad a dicha afectación..."

"...habiéndose determinado que la demandante no ha acreditado que su alegado derecho de propiedad se encuentra inscrito en los Registros Públicos, resulta suficiente para no admitir a trámite la demanda, puesto que en aplicación de lo dispuesto por el artículo 2022 del Código Civil la tercerista no puede oponer su derecho real al derecho real inscrito del Banco demandado con anterioridad, siendo entonces jurídicamente imposible que aquel que tiene derechos reales no inscritos o inscritos con posterioridad al derecho real de su demandado, pretenda que ese derecho prevalezca al de su opositor..."

"...esta Corte Suprema, se ha establecido el criterio de que la sola interposición de una demanda de Tercería de Propiedad contra un proceso de ejecución de garantías hipotecarias no la hace improcedente, puesto que de conformidad con el artículo 533 del Código Procesal Civil la tercería de propiedad puede fundarse en la propiedad de los bienes afectados con medida cautelar o para la ejecución..."

427CPC"..."...la facultad con la que nuestro Ordenamiento Procesal vigente ha investido al juzgador para declarar in limine la improcedencia de las demandas... obedece a la necesidad de: i) establecer una relación jurídica procesal válida desde el momento de la interposición de la demanda, mediante el cumplimiento de condiciones generales de la acción. ii) contar con petitorios que fuesen jurídica y físicamente posibles, con derechos controvertidos no caducos, cuyas pretensiones, en su caso, hayan sido debidamente acumuladas; iii) plantear el conflicto ante el órgano jurisdiccional competente, a fin de que el proceso no se desnaturalice con la sustanciación de pretensiones procesales que nacen muertas por cualquiera de las situaciones antes descritas, violando los principios de economía y celeridad procesales con el consiguiente sobredimensionamiento de la carga procesal del Poder Judicial..."

245CPC"..."respecto a la tacha consideró que al haberse acreditado la falsedad de la certificación notarial ésta resulta amparable en este extremo, por lo que el documento - contrato de compraventa- deviene en uno privado sin fecha cierta; en cuanto al fondo de controversia consideró que el documento que acredita la propiedad de la demandante carece de fecha cierta, además no se encuentra inscrita en los registros públicos con anterioridad a la fecha de constitución de hipoteca, por lo que no es oponible a la garantía real protegida por el principio de prioridad registral..."

CAS. N° 4316-2008 AREQUIPA.

Lima, veintinueve de enero de dos mil nueve.-

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República; vista la causa número cuatro mil trescientos dieciséis - dos mil ocho, con los acompañados, en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación correspondiente con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

1. MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante Francisca Saturnina Chávez Aranibar, mediante escrito de fojas cuatrocientos ochenta y nueve, contra la resolución de vista de fojas cuatrocientos setenta y ocho, su fecha veintinueve de agosto de dos mil ocho, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que revoca el auto apelado de fojas diecinueve, su fecha dieciocho de marzo de dos mil cuatro, que admitió a trámite la demanda de tercería de propiedad y, reformándola declara improcedente la demanda y declara además que carece de objeto emitir pronunciamiento sobre la sentencia apelada.

2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE DEL RECURSO: El recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución de fecha veintiséis de noviembre último, por la causal prevista en el inciso 3° del artículo 386 del Código Procesal Civil, en virtud de la cual la recurrente denuncia que al emitirse la resolución impugnada se ha vulnerado su derecho de defensa, ya que la declaración liminar de improcedencia de la demanda se ha dado cuando ésta no contiene los requisitos de ley y no cuando la parte contraria formula contestación y ofrece pruebas, las misma que deben ser objeto de un pronunciamiento previo, en el que necesariamente se analice el fondo de la pretensión. Alega que la citada resolución se ha basado en un documento presentado por la demandada otorgada de favor, ya que no fue solicitado por el a-quo y fue cuestionado oportunamente por su parte; siendo que en todo caso se debió devolver los actuados al inferior a fin de que califique nuevamente la demanda, infringiéndose de esta forma lo previsto en el ultimo párrafo del artículo 121 del Código Procesal Civil.

3. CONSIDERANDO: Primero.- Antes del análisis de los vicios invocados es necesario hacer un recuento de lo actuado, en tal sentido de autos se advierte lo siguiente: a) La demandante Francisca Saturnina Chávez Aranibar interpone demanda de tercería de propiedad a fin de que se deje sin efecto la orden de remate así como todo el proceso de ejecución de garantías, recaída sobre el inmueble ubicado en la Urbanización Independencia Americana Calle Tres y Avenida Víctor Andrés Belaunde Lote II, Manzana "A" del Distrito de Yanahuara, Arequipa; sustenta su demanda señalando que mediante contrato de compra-venta de fecha catorce de junio de mil novecientos noventa y seis adquirió parte del inmueble de los esposos Leonidas Florencio Manrique Llerena y Guillermina Alatrística Paniagua; que a raíz de las publicaciones aparecidas en el Diario Oficial tomó conocimiento del proceso de ejecución de garantías seguida por el Banco Wiese Sudameris contra Richard Javier Suclla Sánchez y esposa, en razón de que éstos últimos compraron la propiedad a los esposos Manrique-Alatrística aprovechando que la propiedad aun estaba inscrita a nombre de éstos; b) El demandado Banco Wiese en su defensa apela la resolución por la que se admite a trámite la demanda, alegando que la demandante ha presentado un contrato de compra-venta falso, pues la certificación del notario consignado en dicho documento ha sido falsificado; cabe señalar que dicha apelación ha sido concedida sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida; c) Contestando la demanda, la entidad bancaria emplazada señala que el documento con el que la accionante pretende acreditar su derecho de propiedad es simulado, ya que las firma y sello que supuestamente son del notario no pertenece a este, asimismo, formuló tacha contra el mencionado medio probatorio; d) El a-quo al emitir sentencia declaró fundada en parte la tacha propuesta e infundada la demanda incoada, respecto a la tacha consideró que al haberse acreditado la falsedad de la certificación notarial ésta resulta amparable en este extremo, por lo que el documento -contrato de compraventa- deviene en uno privado sin fecha cierta; en cuanto al fondo de controversia consideró que el documento que acredita la propiedad de la demandante carece de fecha cierta, además no se encuentra inscrita en los registros públicos con anterioridad a la fecha de constitución de hipoteca, por lo que no es oponible a la garantía real protegida por el principio de prioridad registral; e) El Ad quem previo al análisis del fondo de la controversia, resuelve la apelación -concedida con calidad de diferida- formulada contra el auto admisorio y

reformándola declara improcedente la demanda por considerar que a través del proceso de tercería no puede pretenderse dejar sin efecto un derecho real de garantía cuyo origen es de carácter civil, además porque el derecho que se opone no está inscrito en los Registros Públicos.

Segundo.- Con la finalidad de hacer el proceso un mecanismo ágil, eficaz y garantista en defensa de los derechos de las personas, la Constitución ha consagrado el derecho a un debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva como garantías procesales, por el cual toda persona debe tener la posibilidad de acceder a un proceso o procedimiento con la finalidad de que el órgano competente se pronuncie sobre su pretensión; asimismo, bajo este derecho constitucional se han configurado, entre otras, las siguientes garantías: derecho de defensa, a la motivación de resoluciones judiciales, derecho a la pluralidad de instancia, principio de no dejar de administrar justicia por vacío o deficiencia de la ley, principio de inaplicabilidad por analogía de las normas que restrinjan derechos. Cabe precisar que la afectación al debido proceso no sólo se da dentro del proceso, sino también cuando se limita el derecho de acceso al proceso, por lo que a decir de Reynaldo Bustamante Alarcón¹ "metodológicamente el debido proceso comprende en su manifestación procesal tanto el derecho al proceso como el derecho en el proceso".

Tercero.- Igualmente, a decir de Montero de Aroca², "la indefensión se produce cuando se impide a una parte a ejercitar su derecho de defensa, alegar y demostrar, como el de conocer y rebatir en un proceso concreto, lo que implica que no toda infracción de norma procesal supone colocar a una de las partes en situación de indefensión, la vulneración de tal derecho fundamental se producirá cuando fa infracción de una norma procesal, además de afectar a la regularidad del proceso coloque a las partes en aquella situación de indefensión. En tal sentido habrá afectación al derecho de defensa siempre que en el desarrollo del proceso se impida irrazonablemente ejercer tal derecho".

Cuarto.- En el caso sub análisis, la demandante alega que por el hecho de haberse declarado liminarmente improcedente la demanda se está vulnerando su derecho de defensa. Lo cual en atención a lo expuesto precedentemente no se verifica tal violación, pues con dicha decisión en modo alguno se le limita el referido derecho o cuál sería la defensa que no pudo realizar como consecuencia del acto cuestionado; además, conforme se observa de autos durante el desarrollo del proceso la recurrente no se ha visto limitada en el ejercicio ese derecho, pues interpuso su demanda, la cual fue admitida, contradujo la tacha formulada, participó en las audiencias programadas, incluso con el fin de no perjudicar a su derecho de defensa el a-quo suspendió el proceso por considerar que por razones de salud tanto de la recurrente como de su abogado no era posible asistir a las diligencias programadas. Siendo ello así, este Colegiado considera que el rechazo liminar de la demanda no configura afectación del derecho de defensa, en todo caso si aquél es irrazonable constituye una violación del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.

Quinto.- Sin perjuicio de lo expuesto precedentemente, este Colegiado considera necesario evaluar si con la decisión impugnada se afecta o no el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, derecho constitucional contemplado en el artículo 139 inciso 3° de la Constitución Política, el mismo que consiste en un atributo subjetivo que comprende una serie de derechos, entre ellos los que brindan acceso a la justicia, donde destaca el derecho de acción, en virtud del cual cualquier persona tiene derecho a promover la actividad jurisdiccional del Estado, sin que se le obstruya, impida o disuada irrazonablemente; lo que significa que si hay razonabilidad para evitar el trámite de la petición, este no viola el derecho de acción sino que armoniza con la Constitución, de allí que el derecho de acción tiene requisitos que cumplir -presupuestos procesales y condiciones de la acción- y de no cumplirse con ello el Código Procesal Civil en sus artículos 426 y 427 faculta ha declarar inadmisibles o improcedentes la demanda, según sea

el caso.

Sexto.- Con esta línea doctrinal, ya en la Casación número seiscientos cincuenta y ocho - dos mil dos - Lambayeque, de fecha once de julio de dos mil dos, se ha señalado: "...la facultad con la que nuestro Ordenamiento Procesal vigente ha investido al juzgador para declarar in limine la improcedencia de las demandas... obedece a la necesidad de: i) establecer una relación jurídica procesal válida desde el momento de la interposición de la demanda, mediante el cumplimiento de condiciones generales de la acción. ii) contar con petitorios que fuesen jurídica y físicamente posibles, con derechos controvertidos no caducos, cuyas pretensiones, en su caso, hayan sido debidamente acumuladas; iii) plantear el conflicto ante el órgano jurisdiccional competente, a fin de que el proceso no se desnaturalice con la sustanciación de pretensiones procesales que nacen muertas por cualquiera de las situaciones antes descritas, violando los principios de economía y celeridad procesales con el consiguiente sobredimensionamiento de la carga procesal del Poder Judicial...".

Sétimo.- Además de ello, cabe agregar que nuestro Código Procesal Civil ha establecido etapas o filtros en las cuales se verifica los presupuestos procesales y la condiciones de la acción, la primera se verifica con la calificación de la demanda, la segunda se realiza en la etapa del saneamiento procesal y la tercera -de manera excepcional- al momento de emitirse la sentencia, conforme lo señala el último párrafo del artículo 121 del Código Procesal Civil; en tal sentido, no afecta el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva la verificación del cumplimiento de los precitados requisitos en la etapa de calificación de la demanda y en caso que la parte contraria no está de acuerdo con el auto que la admite, está facultado de ejercer su derecho de impugnación; entonces tampoco se afecta el mencionado derecho fundamental cuando el órgano revisor -con ocasión de absolver el grado respecto al auto admisorio- se pronuncia sobre los mencionados requisitos de admisibilidad o de procedibilidad.

Octavo.- En el presente caso, la Sala revisora mediante resolución de vista, ha revocado el auto del a-quo que admitía a trámite la demanda de tercería de propiedad y reformándola ha declarado improcedente la demanda, señalando como primer argumento que las demandas de tercerías son improcedentes cuando su fin es que se dejen sin efecto un derecho real de garantía (hipoteca). Al respecto, de acuerdo a reiteradas Ejecutorias de esta Corte Suprema, se ha establecido el criterio de que la sola interposición de una demanda de Tercería de Propiedad contra un proceso de ejecución de garantías hipotecarias no la hace improcedente, puesto que de conformidad con el artículo 533 del Código Procesal Civil la tercería de propiedad puede fundarse en la propiedad de los bienes afectados con medida cautelar o para la ejecución. En consecuencia, el argumento expuesto por la Sala revisora no es acorde con lo expuesto precedentemente; sin embargo, la comisión de este vicio no es suficiente para casar la resolución de vista, por los argumentos que se expondrá a continuación.

Noveno.- También el Colegiado Superior para desestimar in limine la demanda ha señalado como segundo argumento la existencia de un petitorio jurídicamente imposible dado que el derecho de propiedad de la actora no está inscrito, por lo que no se opone al derecho de hipoteca de la demandada. Sobre este aspecto el inciso 6° del artículo 427 del Código acotado establece como presupuesto procesal para la procedencia de toda demanda, que el petitorio sea física o jurídicamente posible, exigencia que requiere mayor rigurosidad en los procesos como el de marras dada la suspensión de la ejecución del bien garantizado y a la eventualidad de interponerse demandas maliciosas y/o en connivencia con la parte ejecutada. En ese contexto, habiéndose determinado que la demandante no ha acreditado que su alegado derecho de propiedad se encuentra inscrito en los Registros Públicos, resulta suficiente para no admitir a trámite la demanda, puesto que en aplicación

de lo dispuesto por el artículo 2022 del Código Civil la tercerista no puede oponer su derecho real al derecho real inscrito del Banco demandado con anterioridad, siendo entonces jurídicamente imposible que aquel que tiene derechos reales no inscritos o inscritos con posterioridad al derecho real de su demandado, pretenda que ese derecho prevalezca al de su opositor; por lo que al declararse improcedente la demanda se ha procedido de acuerdo con la norma procesal antes citada. Finalmente, con este mismo criterio jurisprudencial la reciente modificación -por Decreto Legislativo 1069, del veintiocho de junio de dos mil ocho- del artículo 533 del Código Procesal citado, ha establecido, entre otros, que la tercería puede fundarse en la propiedad de bienes afectados con garantías reales, cuando el derecho del tercerista se encuentra inscrito con anterioridad a dicha afectación.

4. DECISIÓN: Por las consideraciones precedentes y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil: a) Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por doña Francisca Saturnina Chávez Aranibar obrante a fojas cuatrocientos ochenta y nueve; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas cuatrocientos setenta y ocho, sus fecha veintinueve de agosto de dos mil ocho, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa. b) **CONDENARON** ala recurrente a la multa de una Unidad de Referencia Procesal, así como al pago de las costas y costos originados en la tramitación del recurso; en los seguidos con Scotiabank Perú Sociedad Anónima (antes Banco Wiese Sudameris) y otros, sobre tercería de propiedad. c) **DISPUSIERON** la publicación de esta resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; actuando como Vocal Ponente el señor Solís Espinoza; y los devolvieron.-

SS. SOLIS ESPINOZA, PALOMINO GARCIA, MIRANDA CANALES, CASTAÑEDA SERRANO, (IDROGO DELGADO

C-401548-22

Publicado 01-10-09 página 25800

1 °El Debido Proceso en los Procedimientos Parlamentarios. Apropósito de la Jurisprudencia de la Corle Interamericana de Derechos Humanos° En Proceso & Justicia número Cuatro, Revista de Derecho Procesal Civil, Editada por el Equipo de Derecho Procesal de la Asociación Civil de la Pontificia Universidad Católica, Página setenta y ocho, año dos mil tres.

2"Amparo Constitucional y Proceso Civil", Tirant Lo Blanch, Valencia, dos mil cinco, Página noventa y cuatro.

ANEXO 1-L

[Imprimir](#)

CAS. N° 406-2008 HUAURA.

Sumilla: "...recurso de casación contra la sentencia de vista que revoca la sentencia apelada y reformándola declara infundada la demanda de tercería de propiedad..."

"...Se alega que su derecho de propiedad sobre el inmueble sub litis se opone y tiene prioridad, al haberlo adquirido el doce de marzo del dos mil uno, esto es, antes de la constitución de la hipoteca celebrada entre los demandados, además, la hipoteca se inscribió en los Registros Públicos con fecha posterior a la escritura de compra venta celebrada por el demandado con su patrocinado..."

"...al no aparecer inscrito el derecho de propiedad del tercerista, éste no es oponible al derecho real de garantía que ostenta la citada entidad..."

"...resulta de aplicación lo previsto por el artículo 2016 del mismo Código sustantivo, el cual prevé que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro..."

CAS. N° 406-2008 HUAURA.

Lima, ocho de mayo del dos mil ocho.-

LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA: VISTOS; Con el acompañado; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha con los Vocales Supremos Rodríguez Mendoza, Gazzolo Villata, Pachas Ávalos, Ferreira Vildózola y Salas Medina; se emite la siguiente sentencia:

1.- MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas ciento noventa y ocho, por don Walter Rodríguez Cribilleros, abogado de don Jaime Ariza Miguel contra la sentencia de vista obrante a fojas ciento ochenta y uno, de fecha treinta y uno de octubre del dos mil siete (corregida por resolución de fecha veinte de noviembre del mismo año, de fojas ciento noventa y cuatro), que revoca la sentencia apelada de fojas ciento veintinueve, de fecha veintisiete de junio del dos mil siete, y reformándola declara infundada la demanda en todos sus extremos, sin costas ni costos.

2.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO: Ésta Sala Suprema por resolución de fecha treinta y uno de marzo del dos mil ocho, obrante a fojas veinticinco del cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso por la causal prevista en el inciso 1 del artículo 386 del Código Procesal Civil, al haberse denunciando la aplicación indebida del primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil, refiriendo el impugnante que si bien dicho dispositivo legal regula la oponibilidad y la preferencia de derechos sobre inmuebles inscritos, en éste caso concreto no se aplica a su representado, pues su derecho de propiedad sobre el inmueble sub litis se opone y tiene prioridad, al haberlo adquirido el doce de marzo del dos mil uno, esto es, antes de la constitución de la hipoteca celebrada entre los demandados, además, la hipoteca se inscribió en los Registros Públicos con fecha posterior a la escritura de compra venta celebrada por el demandado con su patrocinado.

3.- CONSIDERANDO:

Primero: Que, con relación a los fundamentos del recurso casatorio, la denuncia por la

citada causal deviene en infundada, si se tiene en cuenta que en el presente proceso no se discute el derecho de propiedad del tercerista, siendo, más bien, el tema central de la controversia, establecer si el derecho de propiedad alegado por éste es oponible al derecho que ostenta la entidad co-demandada Cooperativa de Ahorro y Crédito San Isidro, consistente en la garantía hipotecaria constituida a su favor, que aparece inscrita en los Registros Públicos de Huacho de fojas diecinueve.

Segundo: Que, cabe agregar que el artículo 2022 del Código Civil 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 aquel a quien se opone y que tratándose de derechos de distinta naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común para dilucidar la preferencia; siendo que, en el presente caso nos encontramos ante derechos de la misma naturaleza (derecho real de propiedad alegado por el demandante y el derecho real de garantía ostentado por la entidad co-demandada). Por lo que, al no aparecer inscrito el derecho de propiedad del tercerista, éste no es oponible al derecho real de garantía que ostenta la citada entidad.

Tercero: Que, asimismo, resulta de aplicación lo previsto por el artículo 2016 del mismo Código sustantivo, el cual prevé que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. En otros términos, el Registro presta su protección al primero que logra su inscripción en el mismo.

Cuarto: Que, por consiguiente, no se aprecia aplicación indebida en el presente caso de la referida norma sustantiva (artículo 2022 del Código Civil), por cuyas consideraciones y en observancia de lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas ciento noventa y ocho, por don Walter Rodríguez Cribilleros, abogado de don Jaime Ariza Miguel contra la sentencia de vista obrante a fojas ciento ochenta y uno, de fecha treinta y uno de octubre del dos mil siete (corregida por resolución de fecha veinte de noviembre del mismo año, de fojas ciento noventa y cuatro); **CONDENARON** al recurrente al pago de la multa de una Unidad de Referencia Procesal, así como ' a las costas y costos originados en la tramitación del recurso; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; en los seguidos contra la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Isidro y otro, sobre tercería excluyente de propiedad; Señor Vocal Ponente:

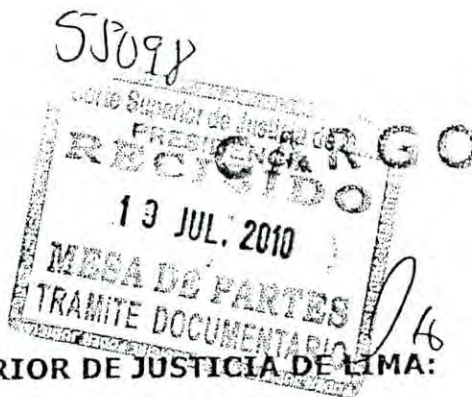
FERREIRA VILDÓZOLA.- SS. RODRÍGUEZ MENDOZA, GAILOLO VILLATA, PACHAS ÁVALOS, FERREIRA VILDOZOLA, SALAS MEDINA C-242666-32

Publicado 04-09-08- Página 23083

ANEXO 1-M



ABOGADOS



AL PRESIDENTE DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA:

PAYET, REY, CAUVI S. CIVIL DE R. L. , con RUC N° 20299704913, debidamente representada por Julio César Pérez vargas, identificado con DNI N° 06055087, con Registro CAL N° 17057, con domicilio para estos efectos en Av. Víctor Andrés Belaúnde N° 147, Torre Real 3, Piso 12, San Isidro, atentamente decimos:

Con la presente comunicación queremos dejar constancia de los cambios que se han generado en los abogados de nuestro Estudio, para lo cual solicitamos modificar el registro de Estudios Colectivos o Asociados de la Corte Superior de Justicia de Lima en lo que sea pertinente.

Acompañamos la nómina de abogados actualizada que conforman nuestro Estudio en donde precisamos su nombre y número de registro.

Dejamos constancia que **han dejado de pertenecer** a nuestro estudio los siguientes abogados:

Danny Alcarraz Serna

CAL N° 47567

Los abogados que se han incorporado a nuestro Estudio Jurídico son los siguientes: 1. Dra. Alessandra Mendoza del Valle con registro CAL N° 47323, 2. Dra. Cristina Oviedo Alva con registro CAL N° 45366, 3. Dra. Julia Loret de Mola Cáceres con registro CAL N° 50640, 4. Dra. Vanessa Teruya Silva con registro CAL N° 50083, para lo cual acompañamos el pago correspondiente.

JULIO C. PEREZ
ABOGADO
REG. CAL.

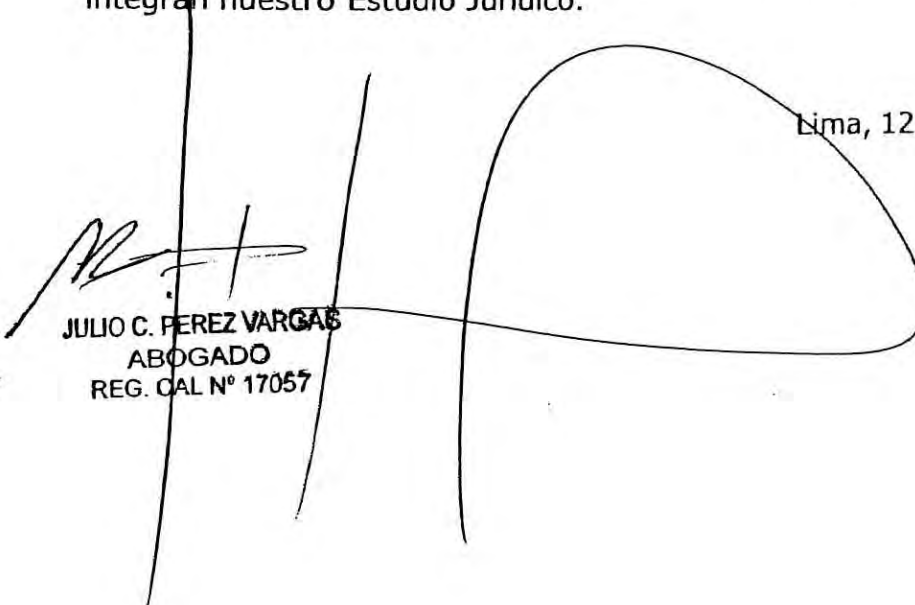


ABOGADOS

POR TANTO:

A vuestro Despacho solicitamos actualizar la lista de abogados que integran nuestro Estudio Jurídico.

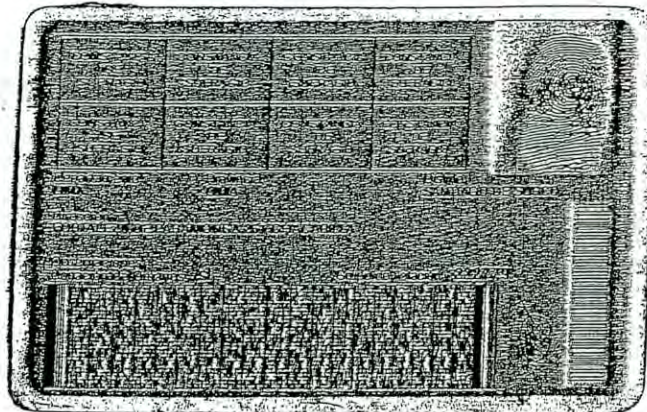
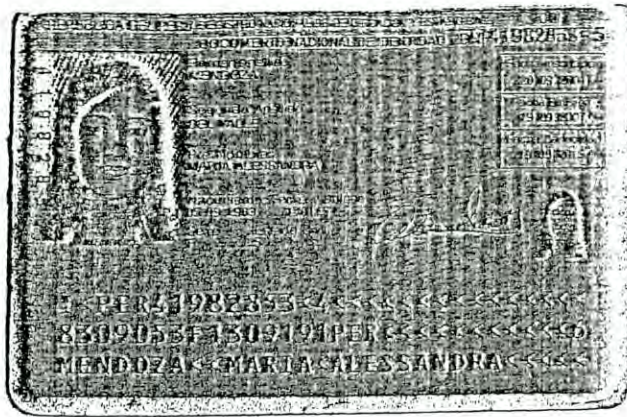
Lima, 12 de Julio de 2010.

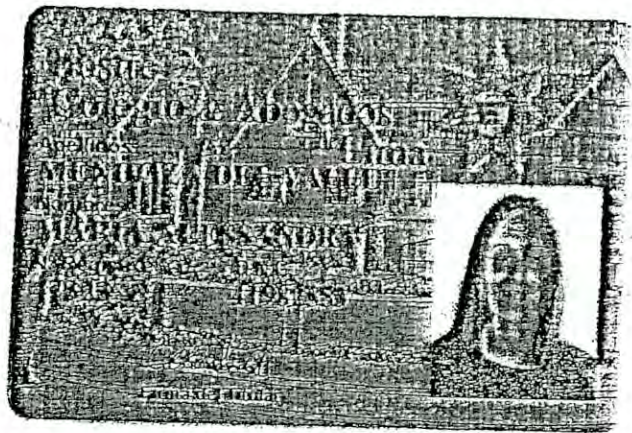


JULIO C. PEREZ VARGAS
ABOGADO
REG. CAL N° 17057

	Nombre Completo	CAL
1	Aldo Reggiardo Denegri	26918
2	Alonso José Rey Bustamante	16198
3	Carlos Alberto Patrón Salinas	30682
4	Eduardo Alberto Vega Cantuarias	16422
5	José Antonio Payet Puccio	16338
6	Juan Antonio Egúez Toledo	30966
7	Juan José Cauvi Abadía	12009
8	Julio César Pérez Vargas	17057
9	Carolina Rodríguez Calderon	43014
10	Claudio Lava Cavassa	38508
11	Daniel Abramovich Ackerman	25930
12	Domingo Rivarola Reisz	29327
13	Franco Muschi Loayza	40543
14	Gerardo Soto Carrillo	30302
15	Germán Lora Alvarez	CAC 4679
16	Giuliana Giampietri Cambiaso	40500
17	Jean Paul Mejía Giraldo	30919
18	Jorge Eduardo Lazarte Molina	32246
19	Jose Cúneo Galdos	30284
20	Máximo Gordillo Madrid	29439
21	Patricia Nakahodo Higa	34321
22	Ramon Bueno-Tizon Vivar	27611
23	Susan Castillo Loo	39280
24	Alberto Haito Gálvez	43232
25	Ana Julia Mendoza Chiappori	45264
26	Farah Vilela Espinoza	45263
27	Silvia Cachay Bernaola	26566
28	Brian Avalos Rodríguez	48767
29	Mónica Gálvez Paiba	47878
30	Patricia Tamashiro Miyagi	31096

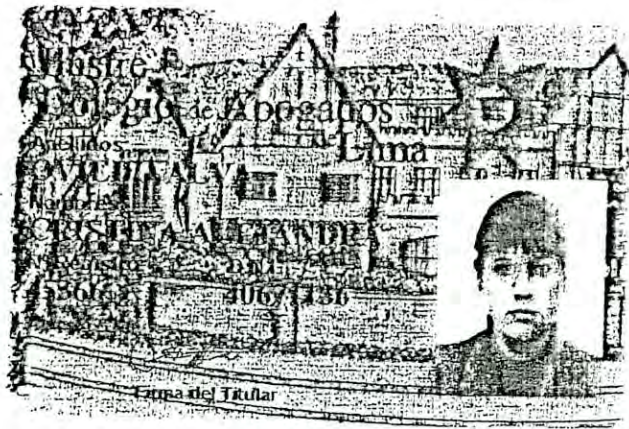
31	Renzo Rufasto Lira	42608
32	Renzo Saavedra Velazco	43639
33	Sheila La serna Jordan	45502
34	Héctor Zegarra Ortega	48668
35	Alessandra Mendoza del Valle	47323
36	Cristina Oviedo Alva	45366
37	Julia Loret de Mola Cáceres	50640
38	Vanessa Teruya Silva	50083





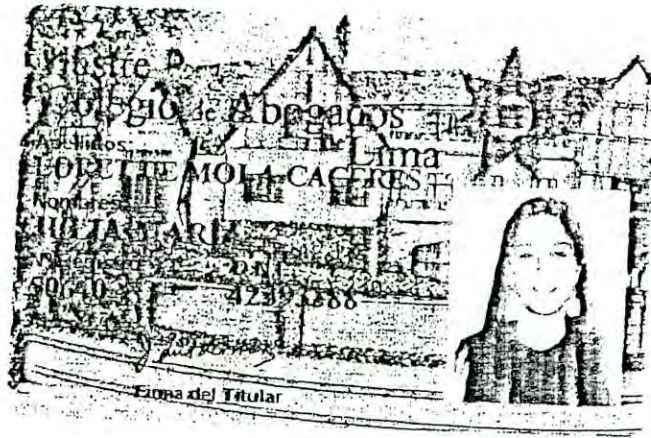
"Las autoridades de la República brindarán al Titular de este carnet, las facilidades del caso necesarias para el mejor desempeño de su función, de conformidad con la Ley Orgánica del Poder Judicial."

José Antonio Nique de la Puente
Dr. José Antonio Nique de la Puente
Decano



"Las autoridades de la República brindarán al Titular de este carnet, las facilidades del caso necesarias para el mejor desempeño de su función, de conformidad con la Ley Orgánica del Poder Judicial."

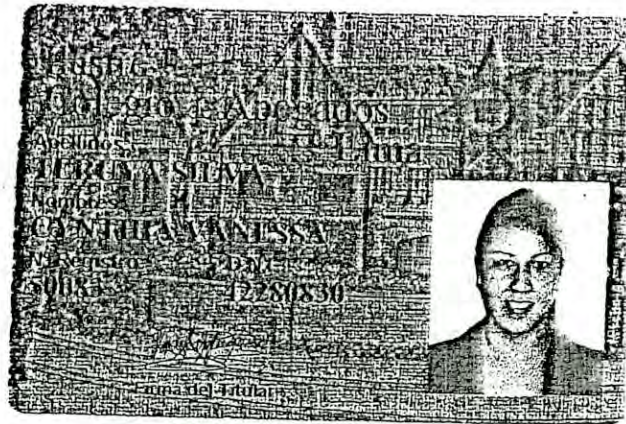
Dr. Walter Gutierrez Cumacho
Decano



"Las autoridades de la República brindarán al Titular de este carnet, las facilidades del caso necesarias para el mejor desempeño de su función, de conformidad con la Ley Orgánica del Poder Judicial."

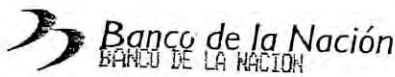
José Antonio Nique de la Puente

Dr. José Antonio Nique de la Puente
Decano



"Las autoridades de la República brindarán al Titular de este carnet, las facilidades del caso necesarias para el mejor desempeño de su función, de conformidad con la Ley Orgánica del Poder Judicial."

Dr. José Antonio Nique De La Puente
Decano



Banco de la Nación
BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

CODIGO : 07129
REGISTRO DE ESTUDIOS COLECTIVOS O ASOCIADOS

DOCUMENTO: OTROS-DOCS. NRO: 50683
DEPEN. JUD: 100150101
SALA CIVIL CORTE SUP. DIST. JUD. LIMA

N. EXPDTE.: 0
MONTO S/.: *****100.00

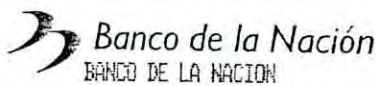


560759-2 19JUL2010 9600 1392 0046 12:02:29

CLIENTE

139200138

3000291-N-2, antes de retirarse de la ventanilla"



Banco de la Nación
BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

CODIGO : 07129
REGISTRO DE ESTUDIOS COLECTIVOS O ASOCIADOS

DOCUMENTO: OTROS-DOCS. NRO: 50640
DEPEN. JUD: 100150101
SALA CIVIL CORTE SUP. DIST. JUD. LIMA

N. EXPDTE.: 0
MONTO S/.: *****100.00

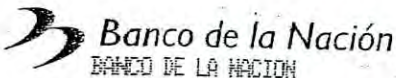


56235-6 19JUL2010 9600 1392 0046 12:02:14

CLIENTE

139200137

3000290-N-2, antes de retirarse de la ventanilla"



Banco de la Nación
BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

CODIGO : 07129
REGISTRO DE ESTUDIOS COLECTIVOS O ASOCIADOS

DOCUMENTO: OTROS-DOCS. NRO: 47323
DEPEN. JUD: 100150101
SALA CIVIL CORTE SUP. DIST. JUD. LIMA

N. EXPDTE.: 0
MONTO S/.: *****100.00

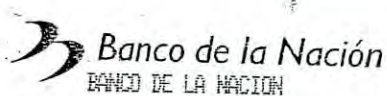


566901-2 19JUL2010 9600 1392 0046 12:01:38

CLIENTE

139200135

3000288-N-2, antes de retirarse de la ventanilla"



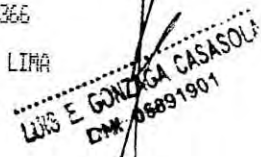
Banco de la Nación
BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

CODIGO : 07129
REGISTRO DE ESTUDIOS COLECTIVOS O ASOCIADOS

DOCUMENTO: OTROS-DOCS. NRO: 45366
DEPEN. JUD: 100150101
SALA CIVIL CORTE SUP. DIST. JUD. LIMA

N. EXPDTE.: 0
MONTO S/.: *****100.00



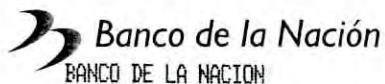
567569-1 19JUL2010 9600 1392 0046 12:01:55

CLIENTE

139200136

3000289-N-2, antes de retirarse de la ventanilla"

ANEXO 1-N



BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

CODIGO : 07900
OFREC. PRUEBAS O CALIF. TITULO O EN EXCEP. Y DEF. PREVIA

DOCUMENTO: L.ELECT/DNI NRO: 25633988
DEPEN. JUD: 700150107
JUZGADO MIXTO DIST. JUD. LIMA NORTE

N. EXPDTE.: 35-10
MONTO S/.: *****36.00

443605-0 17SET2010 9600 0640 0060 11:00:01

CLIENTE

064000106
0135958-0-2
"Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla"



BANCO DE LA NACION

COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

CODIGO : 09970
DERECHO DE NOTIFICACION JUDICIAL

DOCUMENTO: L.ELECT/DNI NRO: 25633988
DEPEN. JUD: 700150107
JUZGADO MIXTO DIST. JUD. LIMA NORTE

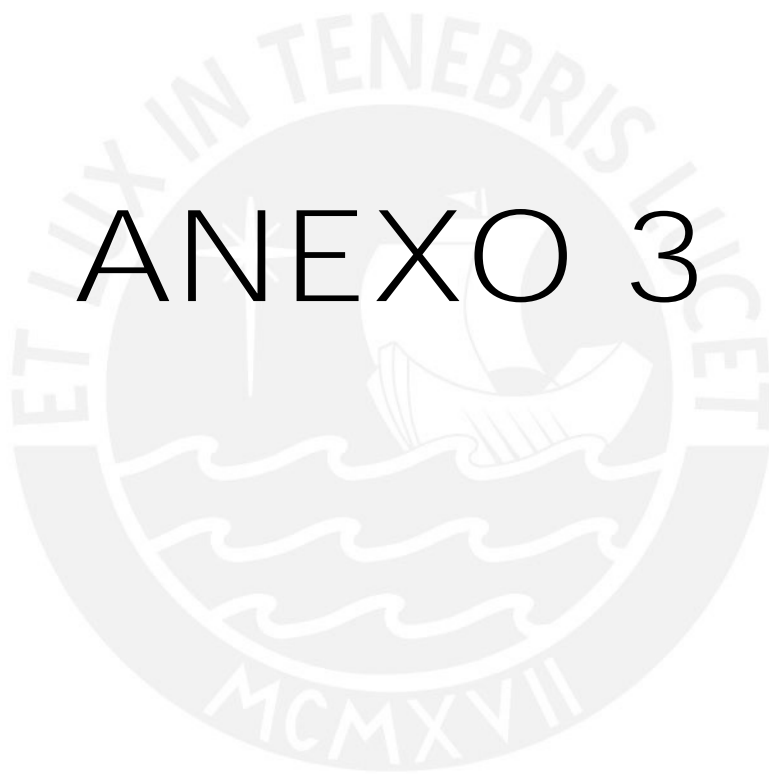
CANT. DOC.: 0002
MONTO S/.: *****7.48

444093-9 17SET2010 9600 0640 0060 11:00:15

CLIENTE

064000107
0135959-0-2
"Verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla"

ANEXO 3



Expediente : 35-10-CI
Materia : Mejor Derecho a la Propiedad
Secretario : Mendoza Ángeles

RESOLUCIÓN NUMERO DOCE


Puente Piedra, seis de setiembre
del dos mil once.

DADO CUENTA: Proveyendo el escrito de fecha 02 de setiembre del año en curso, presentado por la demandada Los Portales S.A. a las solicitudes realizadas, **AUTOS Y VISTOS Y CONSIDERANDO: PRIMERO:** Respecto de lo resuelto en la Resolución Número Cuatro, de la revisión de los actuados se advierte que los integrantes de la **Sucesión** Intestada de Josefina Cristina Thorne León De **Schneidewing** Sologuren, Denunciada Civilmente, fueron validamente notificados con la demanda, anexos y el admisorio, conforme se advierte de los cargos de notificaciones obrantes de fojas 265 a 272. Siendo así, se advierte que ha transcurrido el término de ley para que intervengan en el proceso conforme a lo resuelto en la Resolución Número Cuatro, sin haberlo realizado, por lo que en estricto cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 103° del Código Procesal Civil corresponde **integrarla al proceso en calidad de Litisconsorte Necesario Pasiva.** **SEGUNDO:** Respecto de la solicitud de sanear el proceso, el Juez tiene la atribución de evaluar la relación Jurídico Procesal en el acto de Saneamiento Procesal a fin de determinar si es que concurren las condiciones de la acción y los presupuestos procesales, para luego declarar: **a)** Si existe una relación jurídica procesal valida; **b)** Si esta relación adolece de defectos insubsanables; **c)** Si existe una relación de invalidez insubsanables. **TERCERO:** Estableciendo las condiciones de la acción y los presupuestos procesales de la presente causa, la demandada mediante el escrito de fecha 25 de mayo del año en curso, a fojas 241 a 249 y el escrito que se da cuenta advierte al juzgado que la demanda se encuentra dentro de las causales de improcedencia, siendo estas: La falta de legitimidad para obrar del demandante, y la de una indebida acumulación de pretensiones. Al respecto, se advierte de los actuados que **la parte accionante** mediante el escrito que se da cuenta en la **Resolución Número Once**, adjunta documentación con la cual pretende acreditar que el bien inmueble materia de litigio **es el mismo** del cual la demandada dice ser propietaria, **indicando** que la unidad catastral de su predio y la de la demandada es la misma, acotando que en un inicio su propiedad fue consignada como Unidad Catastral N° 10279 y que en la actualidad ha variado de número siendo esta el 05118, entonces se tiene que tanto el accionante como la demandada tienen legitimidad para obrar, debiendo resolverse en sentencia el derecho que le pudiera asistir a las partes. Finalmente, en cuanto a la indebida acumulación de pretensiones, se observa que las pretensiones accesorias corresponden dilucidar en sentencia, **toda vez que guardan relación directa con la pretensión principal.** Por lo expuesto, las causales de improcedencia que indica la demandada no pueden prosperar. **CUARTO:** Siendo así, en el Saneamiento Procesal corresponde al Juez resolver los medios de defensa procesales que se hubieran deducido tales como excepciones y defensas previas, y observándose que durante el curso del presente proceso **no se han deducido** excepciones, ni defensas previas y **no se ha configurado la existencia de elementos que afecten la validez de la relación jurídico procesal**, corresponde declarar saneado el proceso. Siendo así, y conforme a lo establecido en el Segundo Párrafo del Artículo 103° y 465° del Código Procesal Civil, **SE RESUELVE: UNO.- INTEGRAR A LA RELACIÓN JURÍDICA PROCESAL COMO LITIS CONSORTE NECESARIO PASIVO A LA SUCESIÓN INTESTADA DE JOSEFINA CRISTINA THORNE LEÓN DE SCHNEIDEWING SOLOGUREN, conformada por:** Paul Theodor

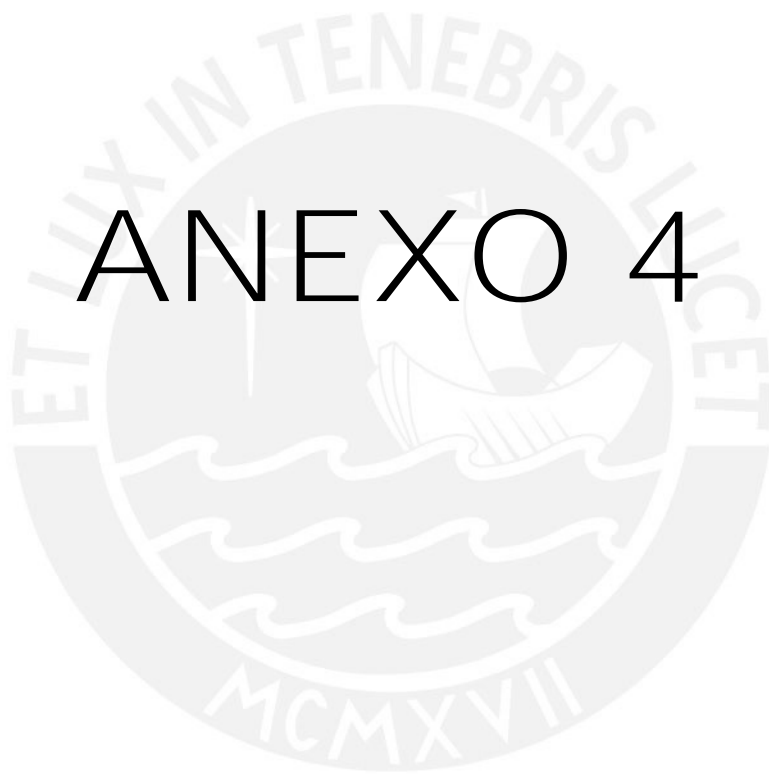
LA NO INTERVENIÓ
MENDOZA

PODER JUDICIAL
IVAN JACINTO MENDOZA ANGELES
SECRETARIO JUDICIAL
JUZGADO MIXTO TRANSITORIO
PUENTE PIEDRA SANTA ROSA

Schneidewing Sologuren, Maria Josefina Raquel Schneidewing Sologuren, Liesel María Mercedes Schneidewing Sologuren y Paul Teodoro Schneidewing Sologuren. **DOS.- DECLARAR SANEADO EL PROCESO**; en consecuencia, se declara la existencia de una Relación Jurídica Procesal Valida entre la demandante MARIO FERNÁNDEZ LLAMOCCA, con la demandada LOS PORTALES S.A. y la Litisconsorte Necesaria Pasiva SUCESIÓN INTESTADA DE JOSEFINA CRISTINA THORNE LEÓN DE SCHNEIDEWING SOLOGUREN, (Conformada por: Paul Theodor Schneidewing Sologuren, Maria Josefina Raquel Schneidewing Sologuren, Liesel María Mercedes Schneidewing Sologuren y Paul Teodoro Schneidewing Sologuren). **Debiendo las partes dentro del tercer día de notificados con la presente resolución proponer por escrito los puntos controvertidos, de conformidad con lo señalado por el Artículo 468º del Código Procesal Civil. Notifíquese.-**

 **PODER JUDICIAL**
IVAN JACINTO MENDOZA ANGELES
SECRETARIO JUDICIAL
JUZGADO MIXTO TRANSITORIO
FUENTE PIEDRA SANTA ROSA Y ANCON
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

ANEXO 4



Expediente : 35-10-CI
Materia : Mejor Derecho a la Propiedad
Secretario : Mendoza Ángeles

RESOLUCIÓN NUMERO DIECIOCHO

Puente Piedra, nueve de abril
del dos mil doce.

DADO CUENTA: Proveyendo el escrito de fecha 04 de abril del año en curso, presentado por la demandada, a lo solicitado, y **AUTOS Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:**

PRIMERO: Que, el Artículo 468° del Código Procesal Civil, establece que: Expedido el auto de saneamiento procesal, las partes dentro del tercero día de notificadas propondrán al Juez por escrito los puntos controvertidos. Vencido este plazo con o sin la propuesta de las partes el Juez procederá a fijar los puntos controvertidos y la declaración de admisión o rechazo, según sea el caso, de los medios probatorios ofrecidos. Sólo cuando la actuación de los medios probatorios admitidos lo requiera, el Juez señalará día y hora para la realización de la Audiencia de Pruebas.

SEGUNDO: Que, la parte demandante ha presentado la propuesta de los puntos controvertidos, no siendo así por la parte demandada. En consecuencia, dando cumplimiento con lo establecido en la norma que se cita en el considerando que antecede se procede a establecer la fijación de los puntos controvertidos en el siguiente orden:

FIJACIÓN DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS:

Primero: Determinar si el demandante ha acreditado con documentación idónea (*Título de propiedad, contrato de compraventa u otros similares*) su titularidad sobre un área de 4.09 Hectáreas con Unidad Catastral N° 05118 (número anterior 10279), inmueble que se encuentra dentro del Predio Rustico denominado Puente Piedra o Pampa Libre ubicado en el Distrito de Puente Piedra de la Provincia y Departamento de Lima.-


Segundo: Determinar si a la demandada le asiste algún derecho de propiedad y que se encuentre acreditado sobre un área de 4.09 Hectáreas con Unidad Catastral N° 05118 (número anterior 10279), inmueble que se encuentra dentro del Predio Rústico denominado Puente Piedra o Pampa Libre ubicado en el Distrito de Puente Piedra de la Provincia y Departamento de Lima.-

Tercero: Determinar, si a raíz de lo establecido en los puntos controvertidos que anteceden procede amparar la pretensión de Mejor Derecho a la Propiedad a favor del demandante.-

Cuarto: Determinar si a raíz de lo establecido en el tercer punto controvertido procede, o no, amparar las Pretensiones Accesorias sobre: **1)** Reivindicación, y **2)** Indemnización por daños y perjuicios a favor del demandante por la suma de Treinta Mil Nuevos Soles, más los intereses legales.-

SANEAMIENTO PROBATORIO: Calificando los medios de prueba ofrecidos por las partes se tiene que:

Por la parte demandante Mario Fernández Llamocca.- Se admiten de la demanda los medios probatorios documentales ofrecidos en el punto 7.1. **EN CUANTO AL PUNTO 7.2: Del primer ítem,** referente al Expediente Administrativo del Proyecto de Adjudicación de 27.58 hectáreas del Predio Rústico denominado Puente Piedra, o Pampa Libre, se admite, en consecuencia, Cúrsese Oficio a la Unidad Agraria Departamental de Lima - Callao del ~~Ministerio~~ de Agricultura. **Del segundo ítem,** referente al Expediente Judicial N° 444-2006-CI, tramitado por ante el Juzgado


PODER JUDICIAL
IVAN JACINTO MENDOZA ANGELES
SECRETARIO JUDICIAL
JUZGADO MIXTO TRANSITORIO
PUENTE PIEDRA SANTA ROSA Y ANCÓN
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

Mixto de Carabayllo de Lima Norte, se admite, en consecuencia, Cúrsese Oficio a fin de que remita el citado expediente. **Del ítem tres, referente del Expediente Arbitral N° 021-2009 tramitado por ante el Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario, sobre Cumplimiento de Contrato, se admite, en consecuencia, Cúrsese Oficio para que remita el citado expediente.** EN CUANTO AL PUNTO 7.3, referente a la Declaración de Parte del Representante Legal de la demandada Los Portales S.A., se admite, la misma que se actuará en la etapa procesal correspondiente. EN CUANTO AL PUNTO 7.4: **Del punto 1)** referente a la Inspección Judicial en el bien inmueble materia de litigio, se admite, la misma que se actuará en la Audiencia de Pruebas, debiendo el demandante cumplir con pagar el Arancel Judicial por concepto de actuaciones judiciales fuera del local judicial, debiendo presentarlo mediante escrito a este juzgado hasta el día de la diligencia, bajo apercibimiento de prescindirse en caso de incumplimiento. **Del punto 2)** referente al Peritaje solicitado, PREVIAMENTE cumpla con precisar cuál es su fin, debiendo tener relación con el petitorio de la demanda, asimismo debe de aclarar a qué tipo de peritaje se refiere y cuál es el profesional que deberá diligenciarlo, para tal efecto se le concede un plazo de tres días hábiles de notificado con la presente resolución, a fin de que subsane las observaciones advertidas en el presente punto, bajo apercibimiento de prescindirse en caso de incumplimiento. **Del punto 3)** referente a la Exhibición que deberá realizar la demandada del documento público o privado en donde se acredite que adquirió el bien inmueble materia de litigio, se admite, y advirtiéndose que este medio probatorio ya se encuentra presentado en el expediente obrante de fojas 93 a 98, téngase por diligenciado. EN CUANTO AL PUNTO 7.6: **Del punto 1)** referente al Informe que deberá de remitir el Distrito de Riego, sobre si el demandante se encuentra empadronado como regante del predio materia de litigio, PREVIAMENTE cumpla esta parte con precisar a que autoridad o ente se deberá solicitar el citado informe, asimismo, deberá señalar su domicilio, a fin de cursar el oficio correspondiente, para tal efecto se le concede un plazo de tres días hábiles de notificado con la presente resolución, bajo apercibimiento de prescindirse en caso de incumplimiento. **Del punto 2)** referente al Informe que deberá remitir el Concejo Distrital de Puente Piedra, sobre que persona se encuentra pagando el impuesto predial no empresarial del bien inmueble en litigio, se admite, en consecuencia Cúrsese Oficio al citado ente edil. **Del punto 3)** referente al Informe que deberá remitir el Ministerio de Agricultura de los Expedientes Administrativos sobre la adjudicación del predio materia de litigio y los resultados obtenidos, se admite, en consecuencia Cúrsese Oficio. **De los escritos de fechas 04 y 17 de junio del 2010, se admiten** los medios probatorios documentales referentes de la Copia Certificada del Título de Propiedad N° 051820-93 emitido por el Ministerio de Agricultura de fecha 24 de junio del año 1993, y la Copia Certificada de la Resolución Directoral N° 448/92-AG-UAD. Lima-Callao de fecha 07 de noviembre de 1992, emitida por el Ministerio de Agricultura, documentos obrantes de fojas 28, 31 y 32, respectivamente.

Por la demandada Los Portales S.A.: De la contestación de la demanda se admiten los medios probatorios documentales ofrecidos en los puntos: 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6 y 4.7. **Del escrito de fecha 28 de setiembre del 2010, se admite** el Asiento C00002 de la Partida N° 12489329 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, obrante de fojas 177 del expediente; documento que fue admitido mediante Resolución Número Tres como medio probatorio extemporáneo -

PODER JUDICIAL
IVAN JACINTO MENDOZA ANGELES
SECRETARIO JUDICIAL
JUZGADO MIXTO TRIBUTARIO
DISTRITO DE PUENTE PIEDRA, LIMA, PERU
15 de Julio del 2010

Por la Litisconsorte Necesaria Pasiva Sucesión de Josefina Cristina Thorne León De Schneidewing Sologuren (integrada por Paul Theodor Schneidewing Sologuren, Maria Josefina Raquel Schneidewing Thorne, Liesel María Mercedes Schneidewing Thorne y Paul Teodoro Schneidewing Thorne): Estando a que fue emplazada con la demanda, anexos y el admisorio al haber sido Denunciados Civilmente, y no habiendo absuelto el traslado conferido no se admite medio probatorio alguno.-

PRUEBAS DE OFICIO:

Estando a que la demandada alega que el bien inmueble en litigio es distinto al suyo, y a afectos de advertir el antecedente u origen del bien materia de litigio, resulta necesario que el juzgado disponga de medios probatorios de oficio. Por lo expuesto, y conforme a la facultad que otorga al juzgador el Artículo 194º del Código Procesal Civil, **SE DISPONE COMO PRUEBA DE OFICIO LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:**

1. La copia certificada de la Sentencia del Expediente N° 95-86-CI del Segundo Juzgado de Tierras de Lima, obrante de fojas 278 a 285 del expediente.
2. La copia certificada del Oficio N° 855/92-UAD.L.C/OL de fecha 23 de abril de 1992, obrante de foja 286 del expediente.
3. La copia certificada del escrito de fecha 02 de setiembre de 1992, obrante de foja 287 del expediente.
4. La copia certificada del Deposito Judicial N° 90781629, obrante de foja 289 del expediente.
5. La Notificación N° 892-2005-AG-PETT-APERLC emitido por el Ministerio de Agricultura de fecha 27 de abril del 2005, obrante de foja 290 del expediente.
6. El Certificado de fecha 27 de enero del 2006 emitido por el Ministerio de Agricultura, obrante de foja 291 del expediente.
7. La Hoja de Consulta de Predios Rurales de COFOPRI, obrante de foja 292 del expediente.
8. La Hoja de Datos Generales de COFOPRI del predio en litigio, obrante de foja 293 del expediente.
9. La Copia Informativa del Padrón Catastral de COFOPRI, obrante de foja 294 del expediente.

En consecuencia, CÓRRASE TRASLADO de las pruebas de oficio a las partes, a fin de que absuelvan lo conveniente, para tal efecto se les concede un plazo de tres días hábiles de notificados con la presente resolución.

AUDIENCIA DE PRUEBAS:

Estando del Saneamiento Probatorio que se admitieron medios probatorios de actuación, es pertinente convocar a una audiencia a fin de diligenciarlos, y conforme a la facultad que otorga al juzgador el Artículo 468º del Código Procesal Civil; **SE DISPONE: CITESE** a la Audiencia de Pruebas para el día **JUEVES VEINTISEIS DE JULIO DEL DOS MIL DOCE**, a horas **NUEVE DE LA MAÑANA** (Hora Judicial exacta y sin tolerancia) en el local del juzgado, bajo apercibimiento de ARCHIVARSE LOS ACTUADOS en caso de inasistencia de las partes. **Notifíquese.-**

PODER JUDICIAL
IVAN JACINTO MENDOZA ANGELES
SECRETARIO JUDICIAL
JUZGADO MIXTO TRANSITORIO
PUENTE PIEDRA SANTA ROSA Y ANCÓN
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

Alba

0295-128



Expediente	35-2010
Esp. Legal	Mendoza
Cuaderno	Principal
Escrito N°	
Sumilla	Absuelve traslado

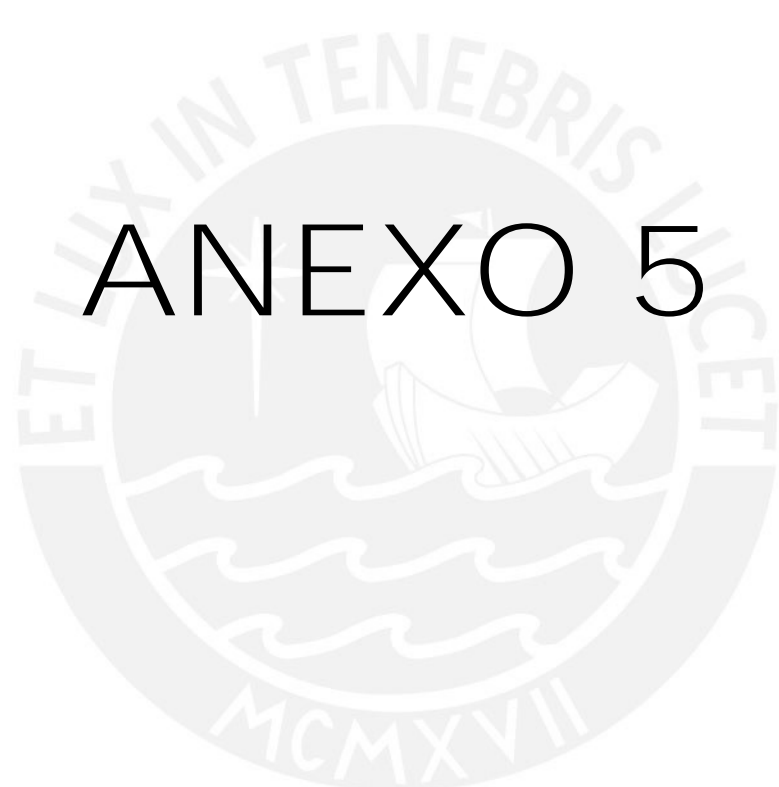
AL JUZGADO MIXTO TRANSITORIO DE PUENTE PIEDRA:

LOS PORTALES S. A. (en adelante "Los Portales"), en los seguidos por el señor Mario Fernández Llamocca sobre presunto Mejor Derecho de Propiedad y otros, a Usted respetuosamente decimos:

Hemos sido notificados con la Resolución N° 18 de fecha 9 de abril de 2012 a través de la cual vuestro Juzgado fija los puntos controvertidos del proceso de autos, admite los medios probatorios de las partes y nos corre traslado de la admisión de los siguientes medios probatorios dispuestos de oficio por su Judicatura:

1. La copia certificada de la Sentencia del Expediente N° 95-86-CI del Segundo Juzgado de Tierras de Lima, obrante a fojas 278 a 285 del expediente.
2. La copia certificada del Oficio N° 855/92-UAD.L.C/OL de fecha 23 de abril de 1992, obrante de foja 286 del expediente.
3. La copia certificada del escrito de fecha 2 de setiembre de 1992, obrante a foja 289 del expediente.
4. La Notificación N° 892-2005-AG-PETT-APERLC emitido por el Ministerio de Agricultura, obrante de foja 291 del expediente.
5. El Certificado de fecha 27 de enero del 2006 emitido por el Ministerio de Agricultura, obrante de foja 294 del expediente.
6. La Hoja de Consulta de Predios Rurales de COFOPRI, obrante de foja 294 del expediente.
7. La Hoja de Datos Generales de COFOPRI del predio en litigio, obrante de foja 293 del expediente.
8. La Copia Informativa del Padrón Catastral de COFOPRI, obrante de foja 294 del expediente.

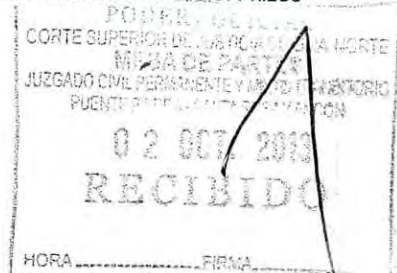
En tal sentido, cumplimos con absolver el traslado conferido y solicitamos a su Despacho se sirva declarar **IMPROCEDENTE** la admisión de los medios



ANEXO 5



PROCURADURIA PUBLICA
MINISTERIO DE AGRICULTURA Y RIEGO



COPIA

Exp. Num. : 00035-2010-0-0909-JM-CI-01
Especialista : Mendoza Angeles Ivan Jacinto
Cuaderno : Principal
Escrito N° : 01
Sumilla : Apersonamiento, Inclusión al Proceso como Litisconsorte Activo y Delegación de Representación.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO MIXTO TRANSITORIO DE PUENTE PIEDRA DE LA CORTE SUPERIOR DE LIMA NORTE

MARCO ANTONIO LA ROSA SÁNCHEZ PAREDES, Procurador Público a cargo de los asuntos jurídicos del Ministerio de Agricultura y Riego, con D.N.I. N° 31609787, designado por Resolución Suprema N° 204-2011-JUS de fecha 15 de noviembre del 2011, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 16 de noviembre del mismo año, en los seguidos por **MARIO FERNANDEZ LLAMOCCA** contra **LOS PORTALES S.A. y OTROS** sobre **MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**, a usted digo:

Que, de conformidad con lo previsto por el artículo 47° de la Constitución Política del Perú y el artículo 12° del Decreto Legislativo N° 1068 – Decreto Legislativo del Sistema de Defensa Jurídica del Estado, en nombre y representación del Estado - Ministerio de Agricultura, me apersono a instancia en mi calidad de Procurador Público, señalando domicilio real en Av. Parque Gonzáles Prada N° 632 del Distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de Lima y domicilio procesal en la Casilla N° 5800 de la Central de Notificaciones de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte. Adicionalmente al domicilio procesal y real señalado anteriormente, cumplo con consignar la dirección electrónica que corresponde a mi representada: procuraduria@minag.gob.pe, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del Artículo 37° del Decreto Supremo N° 017-2008-JUS, Reglamento del Decreto Legislativo N° 1068.

PRIMER OTROSI DIGO: Que, en virtud a lo dispuesto en el artículo 98 del Código Procesal Civil, que a la letra indica "*quien se considere titular de una relación jurídica sustancial a la que presumiblemente deban extenderse los efectos de una sentencia, y que por tal razón estuviera legitimado para demandar o haber sido demandado en el proceso, puede intervenir como litisconsorte de una parte, con las mismas facultades de ésta (...)*", solicito a vuestro Despacho la **INTERVENCIÓN LITISCONSORCIAL** del Ministerio de Agricultura y Riego, en el presente proceso judicial, en atención a los siguientes fundamentos:

FUNDAMENTOS DE HECHO Y DERECHO:

1. Mediante Decreto Supremo N° 059-84-AG de fecha 28 de junio de 1984 se afectó con fines de Reforma Agraria un área de 27 has. 5,800 m², Unidades Catastrales N° 10314, 10315, 10316, 11077, 10343, 10345 y **10279** del predio rústico denominado "Puente Piedra o Pampa Libre" para efectos del Proyecto de Adjudicación del Asentamiento Rural "Chillón – Rimac – Lurin" para favorecer a 16 trabajadores del agro que se encontraban en posesión, en virtud a que mediante Resolución Directoral N° 212-82-DR-VI-L la Dirección Regional Agraria VI – Lima declaró la afectación con fines



- de Reforma Agraria del citado predio rústico, afectación que se dio en base a lo dispuesto en el artículo 17 del Texto Único Concordado del Decreto Ley N° 17716, Ley de la Reforma Agraria y, el artículo 19° de Decreto Supremo N° 163-69-AP.
2. Posteriormente, mediante Resolución Directoral N° 646-80-AA. DR-VL de fecha 06 de noviembre de 1980, don Manuel Fernández Soca fue calificado como beneficiario de la Reforma Agraria con derecho preferencial a la adjudicación de la parcela " Los Naranjos", integrante del Ex Fundo "Puente Piedra" (4has 3,000 m2) y mediante Resolución N° 448-92-AG-UAD.LIMA.CALLAO de fecha 07 de noviembre de 1992, que en su artículo Primero resuelve aprobar el Proyecto de Adjudicación de 27.58 has del predio rústico "Puente Piedra o Pampa Libre a favor de los trabajadores del agro, entre otros al mencionado ciudadano, en consecuencia, el Ministerio de Agricultura expidió a su favor el Título de Propiedad N° 051820-93, con fecha 24 de junio de 1993, haciéndolo propietario de dicha parte.
 3. Resulta que, el predio "Puente Piedra o Pampa Libre", adjudicado al Señor Manuel Fernández Soca, padre del demandante Mario Fernández Llamoca, ha sido transferido por los supuestos copropietarios, la Sucesión Intestada de Josefina Raquel Thorne León de Schneidewind, a la Empresa Los Portales S.A., según consta en la Partida Registral N° 12489329, en la cual se desprende que en el Asiento N° C00002, bajo el Título N° 00473655 de fecha 30 de junio de 2010 se procedió a inscribir la Escritura Pública del 22 de junio y 24 de agosto del 2010, expedidas ante la Notaría Pública Mónica Margot Tambini Ávila.
 4. De esta manera, la Sucesión Intestada de Josefina Raquel Thorne León de Schneidewind aprovechando que el procedimiento de inscripción a favor de los adjudicatarios y el cierre de la partida registral antigua del propietario expropiado no se habría concluido oportunamente, por parte del Registrador Público de Lima, aún cuando el Segundo Juzgado de Tierras de Lima así lo había ordenado expresamente mediante el respectivo mandato judicial, al cual el citado funcionario registral se encontraba compelido a dar fiel cumplimiento bajo las responsabilidades de ley; transfirió el nuevo dominio sobre el derecho de propiedad del citado predio rústico, a favor de la Empresa "Los Portales", trastocándose de esta forma no sólo el derecho de propiedad que sobre el mencionado predio rústico, materia de Reforma Agraria ostentó la Ex Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural; sino que también se estaría afectando el derecho preferencial a la adjudicación que tenían los campesinos que conducían el predio, como es el caso de don Manuel Fernández Soca, quien inclusive contaba con su Título de Propiedad, pero que al no haber sido inscrito oportunamente el nuevo dominio en los Registros Públicos, se permitió que la Partida Matriz N° 07017136 a nombre de los antiguos propietarios quedara subsistente y a los sucesores de la causante arrogarse tal derecho de propiedad sobre el citado bien inmueble aún cuando no les correspondía, llegando estos inclusive a efectuar su traslado y/o transferencia del bien en forma irregular a favor de terceros, poniéndose así en grave riesgo a la propiedad de los campesinos beneficiados por la Reforma Agraria.
 5. En ese sentido, este acto jurídico de transferencia de propiedad efectuada por la sucesión Thorne a favor de la empresa "Los Portales" vulnera el derecho de los adjudicatarios que adquirieron el derecho de propiedad en el contexto jurídico dispuesto en el artículo 17 del Texto Único Concordado del Decreto Ley N° 17716 –



PROCURADURIA PUBLICA
MINISTERIO DE AGRICULTURA Y RIEGO

Ley de Reforma Agraria y el artículo 19 del Decreto Supremo N° 163-69-AP; y así afectando el derecho de la ex Dirección General de la Reforma Agraria y Asentamiento Rural – Ministerio de Agricultura, puesto que se expropió a favor de dicha Dirección, pagándose el justiprecio en la suma de I/. 4,604.50 Intis y posteriormente se adjudicó a los 16 trabajadores del agro, entre ellos, a don Manuel Fernández Soca; toda vez que se afecta la esfera jurídica de la propiedad de la citada Dirección, **máxime si de la Copia Literal de la Partida Electrónica N° P0045367 – Zona Registral N° IX, se advierte que en su Asiento 00001 se indica “ (...) DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN DEL PREDIO RÚSTICO PUENTE PIEDRA O PAMPA LIBRE, EL DECRETO SUPREMO NUMERO 059-84-AG, DE FECHA 3 DE JULIO DE 1984 A TRAVÉS DEL CUAL SE AFECTÓ CON FINES DE REFORMA AGRARIA EL PREDIO EN MENCIÓN, EL CUAL SE ENCUENTRA UBICADO EN EL DISTRITO DE PUENTE PIEDRA, EN LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 27.58 HAS., EL CUAL COMPRENDE CUATRO ÁREAS SIN SOLUCIÓN DE CONTINUIDAD, EL ÁREA QUE CORRESPONDE A ESTE SECTOR ES DE 4.09 HAS. ASIMISMO, SE INSCRIBE LA PROPIEDAD A FAVOR DEL ESTADO DE CONFORMIDAD CON LA DIRECTIVA 072-93 DERP POR CUANTO PRESCRIBE LO SIGUIENTE ...EN EL CASO DE PREDIOS RURALES DE PROPIEDAD DEL ESTADO, EL TRASLADO DEBERA EFECTUARSE EN LOS CASOS QUE EL PREDIO RUSTICO CUYA COMPETENCIA ASUME EL REGISTRO PREDIAL ESTÉ INSCRITO A NOMBRE DEL ESTADO EN LA EX ONARP. EN EL CASO QUE EL ANTECEDENTE REGISTRAL ESTE A NOMBRE DE PARTICULARES, NO SE EFECTUARÁ TRASLADO DE LAS PARTIDAS. EL REGISTRADOR EFECTUARÁ LA INSCRIPCIÓN DE PRIMERA DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO, EN EL PRIMER ASIENTO DE LA PARTIDA REGISTRAL CORRESPONDIENTE DEL REGISTRO DE PREDIOS RURALES (...).”** (el subrayado es nuestro)

6. Bajo este orden de ideas, teniéndose presente que el tracto sucesivo que sufriera el predio rústico, por parte de los Sucesores de doña Josefina Raquel Thorne León de Schneidewind a favor de la empresa “Los Portales”, evidenciándose que éstos si conocían de la inexactitud del registro de su causante, lo que implicaría la vulneración del derecho de propiedad de los campesinos que fueron beneficiados por la Reforma Agraria, pues la compradora adquirió el bien inmueble a terceros que ya no ostentaban la propiedad del bien; solicito a vuestro Despacho, dentro del marco de la tutela jurisdiccional efectiva, se incorpore al proceso a mi representada como **LITISCONSORTE ACTIVO**, consecuentemente, se suspenda la tramitación de la presente litis hasta que en mi calidad de Litisconsorte Activo y a fin de ejercer el derecho Constitucional a la defensa, se me notifique con la demanda, anexos, auto admisorio y demás resoluciones expedidas en la presente causa.

SEGUNDO OTRO SI DIGO: Que, de conformidad con el Art. 22° inciso 8 del Decreto Legislativo 1068 – Sistema de Defensa Jurídica del Estado, delego mi representación a favor de los **Drs. KAREN GULIANA LOARTE FLOREZ, ROSA ESTHER LLERENA BAZÁN, RICARDO MEJÍA CORDERO, ZULEMA VARGAS VILLAFUERTE, CARLOS MOLINA PALOMINO Y FILOMENO VASQUEZ AGUILAR** abogados de esta Procuraduría Pública, quienes de manera indistinta atenderán la defensa del Estado en el presente proceso, otorgándoles las facultades generales establecidas en el Art. 74° del Código Procesal Civil, a



PROCURADURIA PUBLICA
MINISTERIO DE AGRICULTURA Y RIEGO

efecto de que puedan intervenir en las Audiencias que señale su judicatura e interponer los medios impugnatorios correspondientes, declarando estar instruido sobre los alcances de la representación que se otorga.

ANEXOS: Adjunto los siguientes documentos:


01-A. Copia Literal de la Partida Electrónica N° P01045367- Zona Registral N° IX – LIMA.

POR TANTO:

A Ud. pido, señor Juez, solicito se sirva proveer los extremos del presente recurso, en la forma legal respectiva.

Lima, 26 de setiembre de 2013




MARCO A. LA ROSA SÁNCHEZ PAREDES
C. A. A. N° 824
Procurador Público
Ministerio de Agricultura y Riego

RMC/krs
File:1085-12



SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

COPIA LITERAL

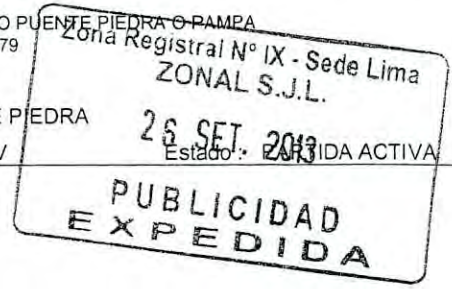
Zona Registral N° IX - Sede Lima

PREDIO RURAL SECTOR 1 CODIGO CATASTRAL 10279 PROYECTO PUENTE PIEDRA O PAMPA
LIBRE VALLE CHILLON-RIMAC, U.C. 10279

P01045367

DPTO : LIMA PROV: LIMA DIST: PUENTE PIEDRA

Situación : NO CARG/GRAV



Uso
PREDIO MATRIZ

Titular(es) Actual(es)

MINISTERIO DE AGRICULTURA S/D

TERRENO Area : 0.00
40,900.00 M2

Asiento(s) Registral(es) :

PREDIOS :

- 1 INSCRIPCION DE PLANO PERIMETRICO (PROPIEDAD) AS. 00001
Asiento de Presentación Nro. 1993-01002892 del 22/11/1993 a horas 17:58:39
Registrador Público OTERO SALAZAR, JOSE FERNANDO
Fecha de Inscripción 22/11/1993
- 2 INSCRIPCION DE ANOTACION DE APELACION AS. 00002
Registrador Público CRUZ BALTAZAR, LAURA GIOVANNA
Fecha de Inscripción 10/04/2013

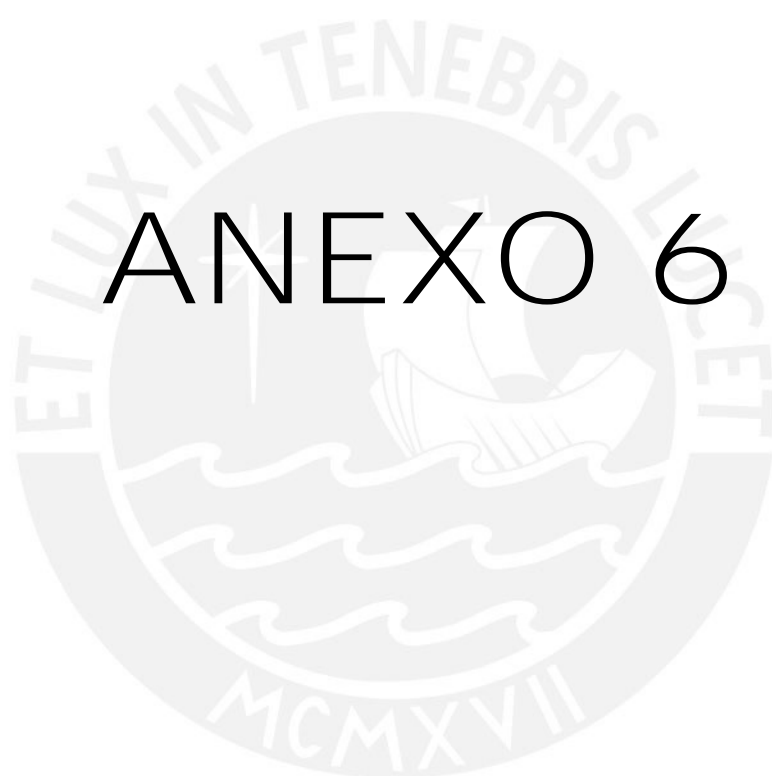
No existe(n) título(s) pendiente(s)

El registrador que suscribe deja constancia que la información transcrita en 3 páginas corresponde literalmente al contenido de la partida registral que corre en los archivos de este registro.

MEMO 842-2008-SUNARP-Z.R.N° IX/GR, 15.07.08

Se expide el presente certificado a las 10:44:08 horas del día 26 de Setiembre del 2013.

GUILLERMO DAVID MENDOZA AGUILAR
Certificador
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA



ANEXO 6

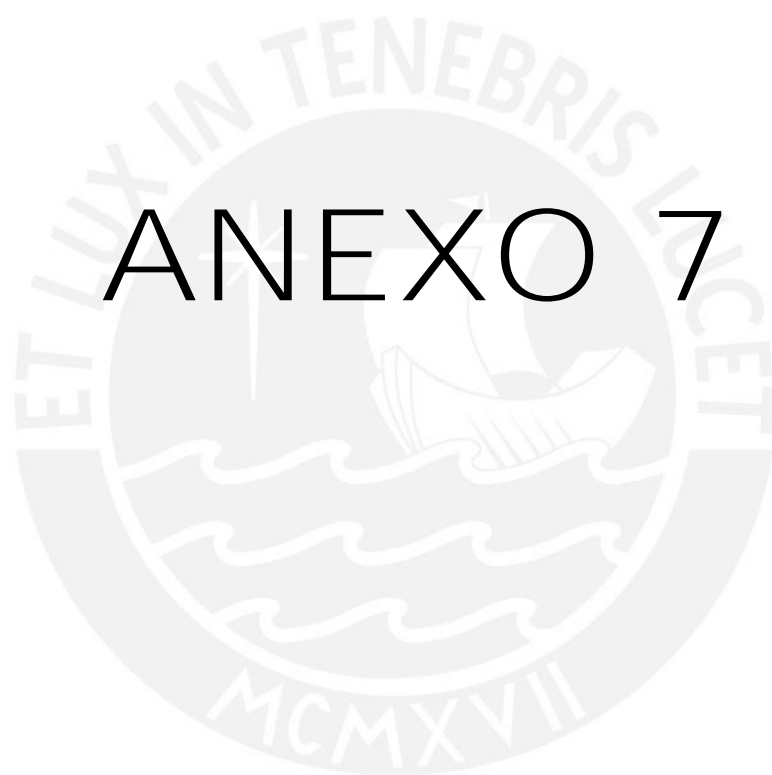
Expediente : 35-10-CI
Materia : Mejor Derecho a la Propiedad
Secretario : Mendoza Ángeles

RESOLUCIÓN NÚMERO SESENTA

Puente Piedra, cuatro de noviembre
del dos mil trece.

DADO CUENTA: Proveyendo el escrito de fecha 30 de octubre del año en curso, presentado por el demandante, a lo expuesto: Téngase presente. **De otro lado**, resolviendo la solicitud litisconsorcial de fecha 02 de octubre del año en curso, presentado por el Ministerio de Agricultura, y **AUTOS Y VISTOS: Y CONSIDERANDO: PRIMERO:** Que, el Ministerio de Agricultura solicita intervenir en la presente causa en calidad de Litisconsorte Necesario Activo, teniendo como sustento que es la propietaria del bien inmueble en litigio, así lo señala en su solicitud, y el escrito de subsanación de fecha 22 de octubre del 2013, presentado la Partida N° PO1045367 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. **SEGUNDO:** Que, el Artículo 98° del Código Procesal Civil, establece: Quien se considere titular de una relación jurídica sustancial a la que deban extenderse los efectos de una sentencia, y que por tal razón estuviera legitimado para demandar o haber sido demandado en el proceso, puede intervenir como litisconsorte de una parte, con las mismas facultades de esta. Esta intervención puede ocurrir incluso durante el trámite en segunda instancia. **TERCERO:** Revisada la Partida N° PO1045367 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, se advierte que la propiedad inscrita en citado documento corresponde a la Unidad Catastral N° **10279** Proyecto Puente Piedra o Pampa Libre Valle Chillón – Rimac con un área de 4.09 hectáreas cuyo Titular Registral es el Ministerio de Agricultura. **CUARTO:** Siendo así, revisado los actuados se advierte que dicho inmueble es el mismo que se consigna en la Minuta de Compraventa de fecha 05 de marzo del 2010 (*obrante a folio 93 a 98*) de la demandada Los Portales S.A., y *que* corre inscrita en la Partida N° 12489329 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, acotando que en estos documentos se señala que el predio se encuentra signado como Unidad Catastral N° **05118** cuya numeración anterior fue el **10279**, acreditándose el **cambio de numeración** con la Copia de Notificación N° 892-2005-AG-PETT-OPERLC de fecha 27 de abril del 2005, y el Certificado de fecha 27 de enero del 2006, documentos emitidos por el Ministerio de Agricultura y que obran en autos. Entonces se tiene que el solicitante se encuentra dentro del supuesto jurídico establecido en el Artículo 98° del Código Procesal Civil, por lo que corresponde amparar lo solicitado. Por los fundamentos de hechos y derecho antes glosados, **SE RESUELVE: INTEGRAR A LA RELACIÓN JURÍDICA PROCESAL COMO LITISCONSORTE NECESARIO ACTIVO AL MINISTERIO DE AGRICULTURA.** En consecuencia, NOTIFÍQUESE con la demanda, anexos y el admisorio por el término de ley al Procurador Público del Litisconsorte. **Previamente** cumpla el demandante, con adjuntar un juego de copias de las piezas procesales a notificar. **Notifíquese.-**


PODER JUDICIAL
IVAN JACINTO MENDOZA ANGELES
SECRETARIO JUDICIAL
JUZGADO MIXTO TRANSITORIO
PUENTE PIEDRA SANTA ROSA Y ANCON
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE



ANEXO 7

EXPEDIENTE : 00035-2010-0-0909-JM-CI-01
MATERIA : MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
ESPECIALISTA : MIGUEL ANGEL FLORES VEGA
DEMANDADO : LOS PORTALES SA
DEMANDANTE : MARIO FERNANDEZ LLAMOCCA


SENTENCIA

Resolución número 72
Puente Piedra 05 de noviembre de 2014.

ANTECEDENTES:

De la demanda.- Por escrito de folios 17 a 25 MARIO FERNANDEZ LLAMOCCA interpone demanda de mejor derecho de propiedad y acumulativamente reivindicación y pago de daños y perjuicios contra LOS PORTALES SA respecto el predio rústico denominado Puente Piedra o Pampa Libre con un área de 4.09 hectáreas, con título de propiedad 051820-93 expedido por el Ministerio de Agricultura el 24 de junio de 1993 en aquella época a favor de su padre Manuel Fernández Soca, con unidad catastral 05118. Sostiene como fundamentos de hecho que:

1. El Estado peruano con buen criterio entendiendo el problema agrario dispuso una serie de acciones para lograr la justicia en el agro. Una de ellas fue afectar predios rústicos que se hallaban incultos o mal conducidos o con criterios distintos a los de la reforma agraria y adecuado aprovechamiento de la tierra con el cual se favoreció a muchas familias humildes y pobres del campo. Una de las medidas fue la emisión del Decreto Supremo 059-84-AG por el cual se aprobó el plano definitivo de afectación del predio rústico Puente Piedra o Pampa Libre ubicado en el distrito de Puente Piedra el mismo que tenía un área de 27 hectáreas con 5,800 metros cuadrados que involucraba a las unidades catastrales 103114, 10315, 10316, 11077, 10343, 10345 y 10279. Esa afectación era con fines agrícolas.
2. Con fecha 07 de noviembre de 1992 se expidió la Resolución Directoral 448-92 en el cual se mencionaba una relación de adjudicatarios del predio rústico Puente Piedra o Pampa Libre y entre los 16 adjudicatarios se encontraba MANUEL FERNANDEZ SOCA que es su finado padre. En ejecución de la cosa decidida agraria a su padre agricultor le otorgaron el predio rústico denominado Puente Piedra o Pampa Libre con un área de 4.09 hectáreas con título de propiedad 051820-93 expedido por el Ministerio de Agricultura el 24 de junio de 1993.
3. Desde entonces se procedió a la explotación económica cultivando plantaciones como hasta actualidad. Su padre falleció el 29 de noviembre de 1999. En el mismo predio establecieron su vivienda,

 PODER JUDICIAL

ATILIO MACHACA GIL
JUEZ
JUZGADO CIVIL TRANSITORIO PUENTE PIEDRA SANTA ROSA ANCON
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

 PODER JUDICIAL

MIGUEL ANGEL FLORES VEGA
SECRETARIO JUDICIAL
JUZGADO CIVIL TRANSITORIO
PUENTE PIEDRA SANTA ROSA Y ANCON
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE


siendo el único heredero universal conforme consta inscrito su derecho sucesorio en los registros públicos. Ostenta con su conviviente e hijos una posesión directa, legítima, de buena fe, continua, pacífica y pública. Pese a la evidencia de su posesión y propiedad que data documentalmente desde 1980, es decir, por treinta años se le ha despojado en forma delincencial utilizando toda la maquinaria del Poder Judicial bajo la ayuda dolosa del Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario. Su único bien les servía de sustento para él y su familia por lo que va a demostrar que su derecho es cierto y mejor que el supuesto título que tiene la demandada.

4. En cuanto a los daños y perjuicios debe considerarse que se ha cometido una conducta antijurídica por el hecho que el demandado ha ingresado en su predio y ha dañado todos sus cultivos por lo que hay daño y apropiación de cultivos todo lo cual hace que pericialmente tenga que determinarse el monto o cuantía para que se le pague con sus respectivos intereses legales.

De los demás actuados.- Mediante resolución 2 de folio 40 se admite a trámite la demanda en vía de proceso conocimiento y se confiere traslado por el plazo de ley. Mediante escrito de folios 149 a 174 la entidad demandada Los Portales SA contesta en los términos en que expone. Por resolución 04 de folio 192 se resuelve admitir la denuncia civil formulada por la empresa demandada contra la sucesión intestada de JOSEFINA CRISTINA THORNE LEON DE SCHNEIDEWING SOLOGUREN. Por resolución 06 de folio 217 se resuelve rechazar las excepciones que la empresa demandada Los Portales SA había deducido con anterioridad al no haber absuelto la resolución 03 de autos que se decretó al respecto. Por resolución 12 de folios 312 y 313 se dispone integrar a la relación jurídica procesal como litisconsorte necesario pasivo a la sucesión anteriormente mencionada. Asimismo se declaró saneado el proceso. Mediante resolución 18 de folios 397 a 399 se fijan los puntos controvertidos, se admiten los medios probatorios correspondientes y se cita a las partes a audiencia de pruebas. Por resolución 19 de folio 543 se resuelve tener por apersonada al proceso a la sucesión mencionada pero se rechaza su contestación de demanda por ser extemporánea su presentación. El acto de audiencia de pruebas se desarrolla conforme al instrumento de folios 674 y 675 del 13 de septiembre de 2012. Por acta de folio 842 se llevó adelante la diligencia de inspección judicial ordenada en autos. Finalmente luego de integrado a la relación jurídica procesal al Ministerio de Agricultura como litisconsorte necesario activo conforme a la resolución 60 de folio 1862 los autos han quedado en el estado de expedir la resolución final. Se emite sentencia en esta fecha porque se tiene en despacho para dicho fin más de 200 procesos. El suscrito se ha hecho cargo de esta judicatura el 31 de mayo de 2012 y ha recibido del anterior magistrado para sentenciar más de 200 expedientes; en 2013 por disposición superior se ha recepcionado solo para sentenciar 450 expedientes. Por resolución de presidencia 310-2014-P-CSJLN/PJ


PODER JUDICIAL

ATILIO MACHACA GIL
JUEZ
JUZGADO CIVIL TRANSITORIO PUNTA PIEDRA SANTA ROSA Y ANCON
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE


PODER JUDICIAL

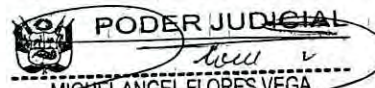
MIGUEL ANGEL FLORES VEGA
SECRETARIO JUDICIAL
JUZGADO CIVIL TRANSITORIO
PUENTE PIEDRA SANTA ROSA Y ANCON
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

del 11 de junio de 2014 se ha ordenado recibir 100 más solo para sentenciar y último por resolución de presidencia 603-2014-CSJLN/PJ del 13 de octubre de 2014 se ha ordenado recibir igualmente 183 expedientes más.

FUNDAMENTOS:

1. La acción de mejor derecho de propiedad persigue la declaración judicial de mejor derecho de dominio en un proceso en el cual se confrontan títulos contradictorios sobre el mismo bien, que van a determinar el derecho de propiedad de los justiciables, esto es, declaración de un derecho preferente de propiedad sobre otro, teniendo presente la regla de “prior in tempore, potior in iure” contenida en el artículo 2016 del Código Civil, concordante con el artículo 2022 del mismo texto legal. (Casación 189-2002-Cañete).
2. Según el citado 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 al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.
3. Por otro lado según el numeral 2016 del mismo cuerpo normativo la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. De lo expuesto se puede establecer que según el principio de prioridad registral se aplica la regla primero en el tiempo primero en el derecho, entendiéndose por ello que el acto que primero ingrese a los registros públicos se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registrable.
4. Son puntos de controversia los señalados en la resolución 18 de folios 397 a 399: i) Determinar si el demandante ha acreditado con documentación idónea su titularidad sobre el área de 4.09 hectáreas, con unidad catastral 05118 (antes 10279), dentro del predio rústico denominado Puente Piedra o Pampa Libre, ii) determinar si a la demandada le asiste algún derecho de propiedad y que se encuentre acreditado (sobre el área descrito), iii) determinar si a raíz de lo anterior procede amparar la pretensión de mejor derecho de propiedad a favor del demandante y iv) determinar si a raíz de lo establecido en el tercer punto controvertido procede amparar las pretensiones accesorias de reivindicación e indemnización por daños y perjuicios a favor del demandante de S/. 30,00.00 nuevos soles, más intereses legales.
5. Del estudio de los presentes actuados lo que se advierte es que el demandante ha solicitado que se declare mejor de propiedad a su favor respecto la entidad demandada Los Portales SA sobre el inmueble denominado lote matriz B con unidad catastral 05118 (antes 10279, según aclaración de folios 290 y 291), del distrito de Puente Piedra - Lima, inscrito en la partida 12489329 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP - Lima conforme se advierte de los antecedentes registrales correspondiente a la partida 07017136 (véase a folios 109 a 117). Se verifica


ATILIO MACHACA GIL
JUEZ
JUZGADO CIVIL TRANSITORIO PUNTA PIEDRA SANTA ROSA ANCONA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE


MIGUEL ANGEL FLORES VEGA
SECRETARIO JUDICIAL
JUZGADO CIVIL TRANSITORIO
PUNTA PIEDRA SANTA ROSA ANCONA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

que el 20 de noviembre de 1969 la sociedad conyugal de Pablo Schneidewing Sologuren y Josefina Thorne León inscribieron su derecho de propiedad sobre el inmueble materia de litigio como se aprecia en los asientos 319 y 320, tomo 2124 así como en los asientos B00009 y C00001 de la partida registral mencionada que como se ve luego ha sido independizada a la partida 12489329 de la SUNARP.

6. Posteriormente con fecha 05 de marzo de 2010 Los Portales SA celebró un contrato de compra venta con la sucesión Schneidewing propietaria del inmueble sub materia convirtiéndose en adelante dicha empresa propietaria del acotado predio. Así se infiere de los contratos de compra venta de folios 93 a 107 y su ulterior inscripción en los registros públicos en el asiento C00002 de la partida 12489329 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP con fecha 22 de junio de 2010 (folio 177). De lo expuesto lo que se verifica es la adquisición que hace Los Portales SA es de buena registral al que se refiere el artículo 2014 del Código Civil.
7. El demandante ha emplazado a Los Portales SA argumentando que ostenta mejor derecho de propiedad. Su pretensión se basa en la copia de un supuesto título de propiedad que habría otorgado el Estado peruano a su difundo padre Manuel Fernández Soca a través de la Resolución Directoral 448-92-AG-UAD-LIMA-CALLAO emitida en noviembre de 1992 por el Ministerio de Agricultura sin embargo como es posible advertir en los antecedentes registrales del inmueble sub materia el supuesto título de propiedad no aparece registrado. Según se verifica el presunto título del actor fluye de un procedimiento de expropiación que habría iniciado el Estado a través del Ministerio de Agricultura a favor de su difunto padre para los fines de la Reforma Agraria (folios 05 a 08 de autos).
8. Se aprecia que el prenotado procedimiento expropiatorio habría estado dirigido contra una empresa que no era titular registral del mismo como es posible colegir de los actuados judiciales seguidos ante el Segundo Juzgado de Tierras de Lima de folios 278 a 286 de autos. Pues como se ha dicho desde 1969 se encontraba registrado como propietarios del predio Pablo Schneidewing Sologuren y cónyuge sin embargo en 1984 el Estado a través de la Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural (ahora Ministerio de Agricultura) inicia proceso de expropiación que culmina con la Resolución Directoral 448-92-AG-UAD-LIMA-CALLAO contra la Sociedad Agrícola Puente Piedra Ltda que es diferente a los titulares registrales del predio sub materia.
9. Para mayor abundamiento cabe manifestar que aún en el negado caso que hubiera prosperado el proceso de expropiación las adjudicaciones hechas en el marco de la reforma agraria según el marco normativo previsto en el artículo 4 del Decreto Ley 22748 concordante con el numeral 83 del Decreto Ley 17776 no otorgaba al actor el título de propiedad a que se refiere el artículo 923 del Código Civil. En el numeral 83 del Texto Único


PODER JUDICIAL
ATILIO MACHACA GIL
JUEZ
JUZGADO CIVIL TRANSITORIO PUEBLO DE PIEDRA SANTA ROSA ANCOA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE



PODER JUDICIAL
MIGUEL ÁNGEL FLORES VEGA
SECRETARIO JUDICIAL
JUZGADO CIVIL TRANSITORIO
PUENTE PIEDRA SANTA ROSA ANCOA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

Concordado del Decreto Ley 17716 se señala que: “las adjudicaciones se efectuarán mediante contrato de compra - venta, con reserva de dominio...”. Como es posible colegir la presunta transferencia a que se refiere el actor a favor de su difunto padre en todo caso habría sido solo de la posesión.

10. Entonces se demuestra que el título de propiedad que ha pretendido exhibir el demandante no es oponible a la sucesión de Josefina Cristina Thorne León De Schneidewing Sologuren y por extensión a Los Portales SA que es la actual propietaria del predio sub materia; pues lo alegado por el demandante nunca constituyó título valedero como para que pueda enervar lo que corresponde a los primigenios propietarios y ahora a Los Portales SA. En consecuencia se arriba a la conclusión que el derecho de Los Portales SA proviene de un contrato de compra venta celebrado con sus anteriores propietarios registrales desde 1969 cuyo derecho se encuentra registrado de dicha fecha, no habiendo sido invalidado en ningún momento.
11. En ese contexto no puede considerarse que el derecho de propiedad que alega el demandante resulte amparable porque ello implicaría atentar contra los principios de publicidad registral y legitimidad registral que están previstos en los artículos 2012 y 2013 del Código Civil. Pues el demandante solo podría oponer su supuesto derecho de propiedad frente a Los Portales SA en la medida en que se encuentre inscrito en los registros públicos con anterioridad a la inscripción del derecho de propiedad de dicha empresa sin embargo eso no ha ocurrido como se ha visto.
12. De otro lado cabe señalar que si bien el Ministerio de Agricultura llegó a inscribir su supuesto dominio sobre el inmueble sub litis en la partida P01045367 del Registro de Predios de Lima como se ve desde folio 1399 a 1401, para después supuestamente inscribir el derecho del demandante lo que no llegó a ocurrir, generando una duplicidad de partidas, igualmente ello no implica que el actor ostente mejor derecho de propiedad porque ese supuesto derecho no se encuentra inscrito en dicha partida ni en ninguna otra y porque el título de Los Portales SA se encuentra inscrito en una partida de mayor antigüedad que la partida donde se encuentra inscrito el presunto dominio del Ministerio de Agricultura. Hay abundante jurisprudencia al respecto resolviendo que en caso de duplicidad de partidas prevalece el derecho inscrito con fecha más antigua conforme al numeral 2022 del Código Civil¹.
13. El artículo 2014 del Código Civil protege al comprador de buena fe que adquirió de quien aparece en el registro de la propiedad inmueble como propietario. En este caso Los Portales SA se encuentra amparado por dicha normatividad pues conforme a lo explicado adquirió el bien sub materia de

¹ Véase: Casación 1649-97-Lima o Casación 4316-2008-Arequipa.

 PODER JUDICIAL
ATILIO MACHACA GIL
JUEZ
JUZGADO CIVIL TRANSITORIO PUNTE PIEDRA SANTA ROSA ANCCA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

 PODER JUDICIAL
MIGUEL ANGEL FLORES VEGA
SECRETARIO JUDICIAL
JUZGADO CIVIL TRANSITORIO
PUENTE PIEDRA SANTA ROSA Y ANCON
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

buena fe y a título oneroso de quien aparecía en los registros públicos como propietario, es decir, la sucesión de Josefina Cristina Thorne León De Schneidewing Sologuren. Debe precisarse que la compradora Los Portales SA no tenía cómo conocer la existencia la duplicidad de partidas respecto el inmueble sub materia puesto que confió en la información proporcionada por los propios registros públicos que a su vez luego inscribió sin ningún inconveniente su compra venta. Así se advierte de los actuados registrales que aparece a folio 177, inscribiéndose la adquisición en el asiento C00002 de la partida 12489329 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP.


14. En cuanto a la participación del Ministerio de Agricultura como litisconsorte necesario activo conforme a la resolución 60 de folio 1862, si bien el procurador correspondiente ha presentado escritos señalando presuntos derechos pero no ha sido a favor del que pueda corresponder al Ministerio de Agricultura sino a favor del actor, alegando que el juzgado debe compulsar los medios probatorios que su parte ha adjuntado determinando el mejor derecho de propiedad del demandante a quien el Estado le expidió el título de propiedad 051820-93 del 24 de junio de 1993. Sin embargo como es de verse de todo lo expuesto ello ha sido abordado con amplitud por lo que siendo reiterativo de lo ya dilucidado tampoco resulta amparable (véase sus escritos de folios 1931 a 1934 y 1983 a 1987).
15. Finalmente en cuanto a los pedidos de reivindicación y pago de indemnización por daños y perjuicios al ser accesorios respecto el pedido de mejor derecho de propiedad -conforme se ha indicado al momento de fijar los puntos de controversia- tampoco resultan amparables en aplicación del principio general del derecho que *lo accesorio sigue la suerte de lo principal*. Los demás medios probatorios no glosados no modifican en absoluto el criterio a que se ha arribado, debiendo recordarse que conforme al artículo 197 del Código Procesal Civil si bien todos los medios probatorios son valorados en forma conjunta por el Juez sin embargo en la sentencia sólo son expresados los esenciales y determinantes.

DECISIÓN:

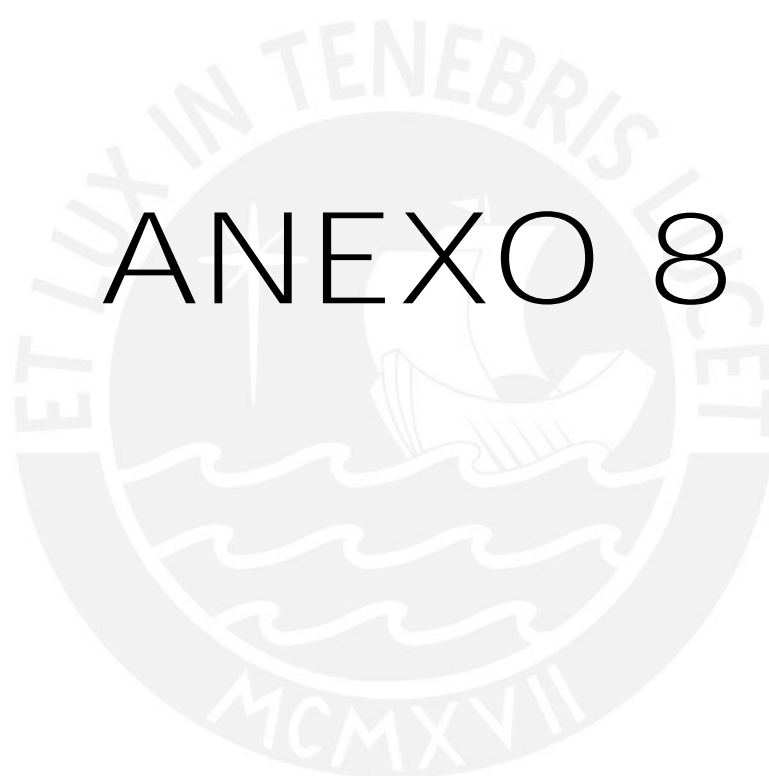
Por estos fundamentos se declara **INFUNDADA** en todos sus extremos la demanda de mejor derecho de propiedad, reivindicación y pago de indemnización por daños y perjuicios interpuesta por MARIO FERNANDEZ LLAMOCCA contra LOS PORTALES SA, con costas y costos a cargo de la parte demandante en aplicación del artículo 412 del Código Procesal Civil. Una vez que quede consentida o ejecutoriada la presente sentencia cúmplase lo decidido y hecho archívese lo actuado conforme a ley.

 PODER JUDICIAL

ATILIO MACHACA GIL
JUEZ
JUZGADO CIVIL TRANSITORIO PLAZA DE LA VIOLETA ROSA ANCON
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

 PODER JUDICIAL

MIGUEL ANGEL FLORES VEGA
SECRETARIO JUDICIAL
JUZGADO CIVIL TRANSITORIO
PUENTE PIEDRA SANTA ROSA Y ANCON
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE



ANEXO 8

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE
SALA CIVIL PERMANENTE**

**S.S. PINEDO COA
CAMPOS FLORES
ARRIBASPLATA CABANILLAS**

EXPEDIENTE N°. 0035-2010

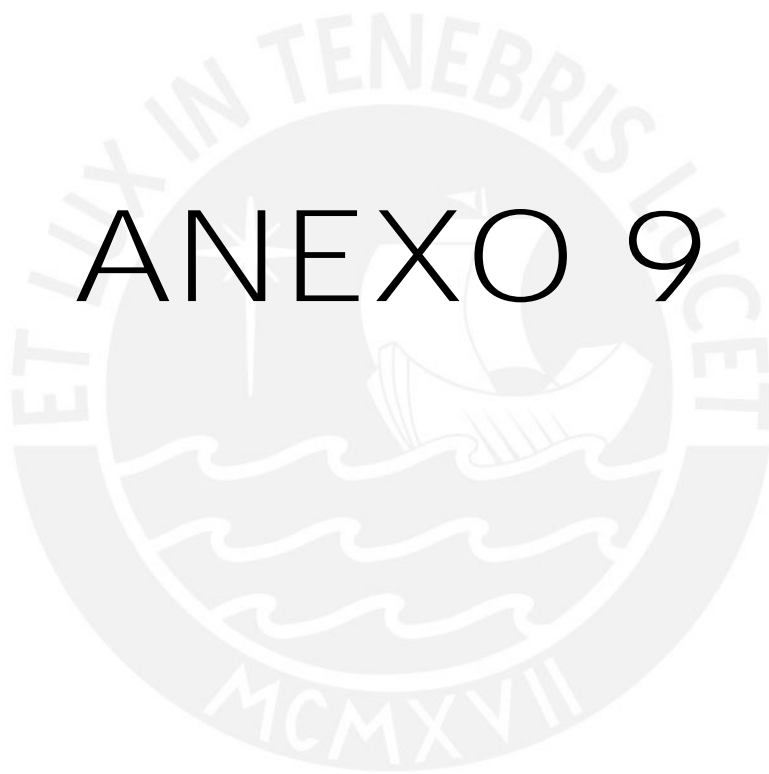
RESOLUCIÓN NÚMERO 071

Independencia, 20 de enero de 2016

DADO CUENTA: Por recibidos el expediente de Escribanía al escrito de 30 de diciembre de 2016 de los sucesores procesales José Luís Fernández Villalobos y Mario Manuel Fernández Villalobos; y **ATENDIENDO:** Estando al fallecimiento del demandante Mario Fernández LLamoca (padre) cumplen con acreditar los recurrentes que fueron declarados únicos y universales herederos del causante, en consecuencia: **TENGASE POR INCORPORADOS AL PROCESO** como **SUCESORES PROCESALES**, teniéndose por apersonados al proceso en el estado en que se encuentra. En consecuencia, DEJARON sin efecto nombramiento de curador procesal dispuesto mediante resolución 070; continuando conforme al estado del proceso **SEÑALARON FECHA PARA LA VISTA DE CAUSA EL DIA 4 DE MAYO DE 2016 A HORAS 11 DE LA MAÑANA** debido a la carga procesal y de acuerdo al dietario judicial. Al escrito de 18 de enero de 2016 de la demandada Los Portales S.A con las instrumentales que se adjuntan, delega representación y por apersonado al abogado que autoriza el escrito. Avocándose el Colegiado que interviene por conformación de Sala. Notifíquese.-

**PODER JUDICIAL**
TABITA DORCAS TREJO LOPEZ
ESCRIBANA
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

ANEXO 9



EXPEDIENTE No. 00035-2010-0-0909-JM-CI-01

MATERIA : Mejor Derecho a la Propiedad
DEMANDANTE : Mario FERNANDEZ LLAMOCA (sucesión)
DEMANDADO : Los Portales S.A.
Ponente : **PINEDO COA**

Resolución No.

Independencia, 12 de mayo del 2016.-

VISTOS:

En audiencia pública el proceso de la referencia; con informe oral de los Abogados.-

a) **Resolución en apelación**

Resolución No.72 (pp.2203-2208) que contiene la SENTENCIA de fecha 05 de noviembre del 2014, que declara INFUNDADA la demanda.-

Apelan el demandante (pp.2229-2231) y el LNA (Ministerio de Agricultura) (pp.2236-2241), solicitando su nulidad y revocatoria, respectivamente.-

b) **Agravios y fundamentos de las apelaciones**

- El demandante denuncia vulnera el *ius imperium* del Estado por el cual se le reconoce la propiedad sobre el predio sub litis, lo que se encuentra contenido en el Título de Propiedad No.051820-93, expedido en virtud de la R.M.No.448-92-AG-UAD-LIMA-CALLAO.-
- El Ministerio de Agricultura, denuncia la afectación de sus derechos a la tutela jurisdiccional y debido proceso al afirmar que la recurrente ejerce un "supuesto dominio" sobre el bien sub litis, pese a la Partida P0045367 que acredita su propiedad, inscrito en el año de 1993, lo que era de conocimiento de la demandada, porque la transferencia del bien a su favor se celebró en el año 2010.-

c) **Antecedentes**

- Por demanda (pp.17-25), Mario FERNANDEZ LLAMOCA postula la pretensión principal de declaración de mejor derecho de propiedad sobre el inmueble rústico denominado Puente Piedra o Pampa Libre, con un área de 4.09has, Unidad Catastral 05118, del que su padre Manuel FERNANDEZ SOCA fue su propietario por el Título de Propiedad No.051820-93, expedido como adjudicación en cumplimiento de la R.M.No.44B/92-AG-UAD-LIMA-CALLAO, y ésta a su vez por disposición del D.S.059-84-AG que afectó el citado bien, junto a otros, para fines de reforma agraria, por lo que al fallecimiento de aquel en fecha 29 de noviembre de 1999, por sucesión declarada e inscrita en la Partida No.12438389 (p.10) del Registro de Sucesión Intestada de Lima, pasó a ser propietario del mismo, pero que la demandada Los Portales S.A., arrogándose también derecho de propiedad, lo ha despojado, por lo que en pretensiones accesorias pretende la reivindicación y pago de indemnización por daños y perjuicios.-

- La demandada contestó la demanda (pp.149-174), negando y contradiciendo las pretensiones, afirmando que es propietario del bien sub litis, identificado como Lote Matríz B, Unidad Catastral 05118, cuya independización se encuentra inscrita en la Partida No.12489329 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, lo que adquirió de buena fe y a título oneroso por contrato de fecha 05 de marzo del 2010 de sus anteriores propietarios Paul Theodor SCHNEIDEWIND SOLOGUREN y sucesión de Josefina Cristina THORNE DE SCHNEIDEWIND, quienes tenían registrado el bien en la Partida No.07017136 del mismo registro, desde el 20 de noviembre de 1969, desconociendo si el demandante sea propietario de ese bien, porque sustenta su alegación en un supuesto título de propiedad otorgado por el Estado Peruano a favor de su difunto padre, el cual no se encuentra inscrito, por lo que hallándose inscrito el derecho de la recurrente desde fecha anterior, en aplicación de los artículos 2014, 2016 y 2022 del Código Civil, prevalece sobre el invocado por el demandante; situación por lo que tampoco procede la reivindicación e indemnización de daños y perjuicios

solicitados por el demandante, porque como titular del bien, la recurrente viene ejercitando sus derechos de propietaria.-

- Por Resolución No.12 (p.312) se integró la relación jurídica procesal a la sucesión de sucesión de Josefina Cristina THORNE DE SCHNEIDEWIND, como litisconsorte necesario pasivo (LNP), cuya contestación de demanda fue rechazada por Resolución No.19 (p.543).-
- Por Resolución No.60 (p.1862), fue incorporado al proceso en calidad de litisconsorte necesario activo (LNA) el Ministerio de Agricultura.-
- Por Resolución No.071 (p.2404), fueron incorporados como sucesores procesales José Luís FERNANDEZ VILLALOBOS y Mario Manuel FERNANDEZ VILLALOBOS, como sucesores de Mario FERNANDEZ LLAMOCA, en virtud de la Partida 13502375 (p.2395) del Registro de Sucesión Intestada de Lima.-

d) Cuestiones jurídicas en debate

- Establecer la legalidad de la decisión del juez de primer grado que ha declarado infundada la demanda; y dentro de ello, la verificación de los presupuestos para la declaración de mejor derecho de propiedad sobre el bien *sub litis*.-

FUNDAMENTOS:

1. Para resolver la controversia, es preciso resaltar que el objeto de un proceso que versa sobre el mejor derecho de propiedad radica en la oposición y consiguiente preferencia a quien corresponda su reconocimiento.-
2. La justificación para dicha determinación tiene lugar por la característica fundamental del derecho de propiedad que es excluyente, en tanto que jurídicamente no es admisible la

coexistencia de dos o más titulares sobre el mismo bien, salvo la copropiedad¹.-

3. Así, el mecanismo de oposición, y consiguiente preferencia de derechos -que por lo general resulta ser el más eficaz- contempla diversos criterios, de los que -como expone la doctrina autorizada²- resalta el aforismo *prior tempori potior iure* ("primero en el tiempo, primero en el derecho").-
4. Para la situación donde un mismo transferente se haya obligado la entrega del bien a diversos adquirentes, el artículo 1135 del Código Civil establece el orden de preferencia siguiente: **i)** A quien de buena fe haya inscrito su derecho en el registro; y **ii)** Al que ostenta título de fecha anterior, y entre éstos al de fecha cierta más antigua.-
5. Para el presente caso, dichas disposiciones son inaplicables, por cuanto, los transferentes -de uno y otro título- son distintos.-
6. Así, la parte demandante adquirió el bien por adjudicación del Ministerio de Agricultura que le otorgó el Título de Propiedad No.051820-93, en cumplimiento de la R.M.No.448/92-AG-UAD-LIMA-CALLAO, y ésta a su vez por disposición del D.S.059-84-AG (pp.31-32/914-977/1319-1322/2224/2226-2228); por su lado, la demandada lo hizo por contrato de compra venta celebrado con Paul Theodor SCHNEIDEWIND SOLOGUREN y sucesión de Josefina Cristina THORNE DE SCHNEIDEWIND de fecha 05 de marzo del 2010 (pp.93-105).-

¹ "Tratándose del derecho de propiedad, no es jurídicamente admisible la coexistencia de dos o más titulares del derecho de propiedad, por cuanto este es excluyente".- CASACIÓN N° 479-95-LAMBAYEQUE; ver en "El Código Civil en su jurisprudencia", Diálogo con la Jurisprudencia, Gaceta Jurídica, Mayo 2007, p. 319.-

² "La concurrencia de derechos reales no se puede resolver con el principio de igual condición, sino que ha de resolverse estableciendo siempre entre ellos una preferencia, rango o jerarquización. Los criterios para establecerlo pueden ser diversos, pero la tradición jurídica concede el mayor rango a la de mayor antigüedad. Esta es la idea que establece el viejo aforismo con arreglo al cual *prior tempori prior iure*. El derecho más antiguo es preferido al más moderno y lo excluye mientras subsiste".- DIEZ PICAZO, Luis: "Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial", Editorial Civitas, Madrid - España, Tomo III, 1995, p. 849.-

7. De otro lado, para la situación donde los derechos en oposición no provienen del mismo transferente es de aplicación el artículo 2022 del Código Civil que establece en el sentido de 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.-
8. En aplicación de ésta última disposición, ante la inscripción de la compra venta de la demandada en la Partida No.12489329 (p.177) del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, y no de la parte demandante, tendríamos que ratificar la decisión del juez de primer grado que ha desestimado las pretensiones de la demanda, no obstante, esta aparente preferencia tiene visos de irregularidad que desvanecerían la protección jurídica invocada por la demandada.-
9. Para el caso, es menester resaltar que el derecho adquirido por la demandada proviene de la independización que realizaron Paul Theodor SCHNEIDEWIND SOLOGUREN y la sucesión de Josefina Cristina THORNE DE SCHNEIDEWIND de la partida matriz (Partida No.07017136) a fin de generar la Partida No.12489329 (p.117), identificándose al bien como "Lote Matriz B", Unidad Catastral N° 05118, por efecto de la rectificación de área inscrita en la Partida No.07017136 (p.112).-
10. No cabe duda que el predio sub litis es el mismo, dado que anteriormente era identificado como Unidad Catastral N°10279, y que luego pasó a denominarse como Unidad Catastral N° 05118, conforme al informe proporcionado por el PETT (pp.290-294).-
11. El Informe Legal No.196-2012-AG-OAJ (pp.584-590/1323-1328/1504-1509), recuerda que por D.S.059-84-AG el bien sub litis -que era conocido como Unidad Catastral No.10279 (ahora Unidad Catastral N° 05118)- junto a otros, fue afectado para fines de reforma agraria, fue adjudicado a favor del agricultor Manuel FERNANDEZ SOCA por R.M.No.448/92-AG-UAD-LIMA-CALLAO, otorgándosele, por tanto, el Título de Propiedad No.051820-93, lo que debía inscribirse en el registro, previa

cancelación de la Partida No.07017136, conforme se había ordenado en sentencia firme en el Exp.95-86 N.C. ante el -entonces- Tribunal Agrario (Segundo Juzgado de Tierras) (pp.278-285/709-712), lo que empero no se ejecutó.-

12. El mismo informe precisa que los anteriores propietarios del bien, como Paul Theodor SCHNEIDEWIND SOLOGUREN y/o sucesión de Josefina Cristina THORNE DE SCHNEIDEWIND, aprovechando que el registrador público no había inscrito dicha sentencia hicieron la transferencia irregular a favor de la ahora demandada (Los Portales S.A.), concluyendo así que ésta parte conocía de la inexactitud del registro.-
13. Dicha conclusión encuentra mayor sustento si se tiene en cuenta que en la Partida No.07017136 (pp.1300-1312) (antecedente de la Partida No.12489329), en el año 2006, es decir en fecha anterior a la adquisición del bien por la demandada, fueron inscritos los derechos de posesión de algunos adjudicatarios de la R.M.No.448/92-AG-UAD-LIMA-CALLAO, quienes, junto a Manuel FERNANDEZ SOCA, con identificación de las unidades catastrales respectivas, habían sido declarados propietarios por adjudicación del bien inscrito en esa partida registral; situación jurídica que por disposición del artículo 2012 del Código Civil era de pleno conocimiento de la demandada (Los Portales S.A.).-
14. Con lo expresado hasta ahora podría decirse que la buena fe registral alegada por la demandada queda enervada, careciendo así de la protección jurídica que otorgan los artículos 2014, 2016 y 2022 del Código Civil.-
15. Con ello, debería estimarse, al menos, la pretensión principal (mejor derecho de propiedad) a favor de la parte demandante, empero, éste propósito resulta inviable por la duplicidad de partidas registrales sobre el mismo bien, considerando que la declaración de mejor derecho de propiedad se realiza, en caso exista partida registral, solo en presencia de una de ellas, y la que debe tener visos de legalidad sobre el derecho al menos a favor de las partes.-

16. La situación de incertidumbre surge desde que el Ministerio de Agricultura (LNA), ciertamente apoyando la defensa de la parte demandante, ha presentado la copia literal de la Partida P01045367 (pp.1399-1401/1555-1557) del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima que publicita el derecho de propiedad a su favor de la Unidad Catastral No.10279 (ahora Unidad Catastral N° 05118), lo que fue inscrito en fecha 22 de noviembre de 1993 en virtud al D.S.059-84-AG.-
17. El COFOPRI, entidad sucesora del PETT, ha informado que el predio identificado como Unidad Catastral N° 05118 se encuentra superpuesto en el predio inscrito en la Partida No.07017136 (sic). (ver oficio, pp.1762-1764).-
18. Atendiendo que el bien sub litis, identificado ahora como Unidad Catastral N° 05118, se encuentra inscrito en la Partida P01045367, como en la Partida No.07017136, y su Partida (independizada) No.12489329, denota que estamos ante típico supuesto de duplicidad de partidas registrales³.-
19. El cierre de la partida registral respectiva (por duplicidad) es competencia de la entidad administrativa registral⁴, y no de la jurisdicción, por lo que no podemos emitir pronunciamiento al respecto, tanto más si este asunto no es materia del presente proceso al no aparecer como pretensión en la demanda, ni

³ RESOLUCION DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS N° 126-2012-SUNARP-SN.- TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.- Artículo 56.- Definición.- Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del Artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

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

⁴ RESOLUCION DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS N° 126-2012-SUNARP-SN.- TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.- Artículo 60.- Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y oposición.- Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la Gerencia Registral correspondiente dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas. (...)

Transcurridos 60 días desde la última publicación del extracto de la Resolución a que se refiere el segundo párrafo del presente artículo, la Gerencia dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua, salvo que dentro del plazo indicado se formule oposición; en cuyo caso, dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas. En este último caso, queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente. (...)-

haber sido fijado como punto controvertido⁵, y finalmente, por desconocimiento de las razones por los que el registrador público, en su oportunidad, no inscribió el derecho de la parte demandante conforme se tiene dicho (fundamento "11" *supra*).-

20. En tal contexto, es manifiesto la ausencia de interés para obrar de la parte demandante, lo que genera la improcedencia de su demanda⁶, pues, para solicitar la declaración de mejor derecho de propiedad, previamente, debe ventilarse y definirse la incertidumbre registral anotada.-

DECISION:

- 1. REVOCARON** la Resolución No.72 (pp.2203-2208) que contiene la SENTENCIA de fecha 05 de noviembre del 2014, que declara INFUNDADA la demanda.-
- 2. Reformándola, DECLARARON IMPROCEDENTE** dicha demanda en todos sus extremos.-
- 3. DISPUSIERON** el archivo definitivo del proceso, y los devolvieron.- T.R. y H.S.-

S.S.

PINEDO COA CATAORA VILLASANTE ARRIBASPLATA CABANILLAS



PODER JUDICIAL
TABITA DORCAS TREJO LÓPEZ
ESCRIBANA
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

⁵ Código Procesal Civil.- Título Preliminar.- Juez y Derecho.- Artículo VII.- El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes.-

⁶ Código Procesal Civil.- Improcedencia de la demanda.- Artículo 427.- El Juez declara improcedente la demanda cuando: (...)

2. El demandante carezca manifiestamente de interés para obrar; (...).-

ANEXO 10



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N° 18167-2016
LIMA NORTE

Sumilla: Se vulnera el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, cuando la sentencia de segunda instancia, presenta problemas en la justificación interna del razonamiento.

Lima, nueve de noviembre
de dos mil diecisiete.-

LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:-----

I. **VISTA** la causa; con los acompañados; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos: Walde Jáuregui – Presidente, Rueda Fernández, Wong Abad, Toledo Toribio y Bustamante Zegarra; luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia.

1. Antecedente

En el presente caso se ha **acumulado** las pretensiones de mejor derecho de propiedad y de reivindicación respecto al predio rústico denominado Puente Piedra o Pampa Libre con un área de cuatro punto cero nueve hectáreas (4.09 Has), con Título de Propiedad N° 051820-93 expedido por el Ministerio de Agricultura el veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y tres a favor de su padre Manuel Fernández Soca, con unidad catastral N° 05118, e indemnización por daños y perjuicios.

2. De la sentencia materia de casación

Es objeto de casación la sentencia de vista contenida en la resolución número ciento setenta y tres, de fecha doce de mayo de dos mil dieciséis, obrante a fojas dos mil cuatrocientos sesenta del expediente principal, que **revoca** la sentencia apelada contenida en la resolución número setenta y dos, de fecha cinco de noviembre de dos mil catorce, que declaró **infundada** la demanda, y reformándola la declaran **improcedente** en todos sus extremos.

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CAS. N° 18167-2016
LIMA NORTE**

3. De los recursos de casación y de la calificación de los mismos

Mario Manuel Fernández Villalobos, sucesor del demandante, con fecha veintiséis de agosto de dos mil dieciséis ha interpuesto recurso de casación, obrante a fojas dos mil cuatrocientos setenta y ocho del expediente principal; el mismo que fue declarado procedente mediante auto calificadorio, de fecha quince de febrero de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos sesenta del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema, **por las siguientes causales:**

- A.** Infracción normativa por aplicación indebida del artículo 2022 del Código Civil.
- B.** Apartamiento inmotivado de precedente judicial.
- C.** Infracción normativa del artículo 139 numeral 5 de la Constitución Política del Estado, y de los artículos 50 numeral 6 y 122 numerales 3 y 4 del Código Procesal Civil.
- D.** Infracción normativa del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

La demandada, **Los Portales Sociedad Anónima**, con fecha treinta y uno de agosto de dos mil dieciséis ha interpuesto recurso de casación, obrante a fojas dos mil cuatrocientos noventa y ocho del expediente principal; el mismo que fue declarado procedente, mediante auto calificadorio de fecha quince de febrero de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos cincuenta y cuatro del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema, **por las siguientes causales:**

- A.** Infracción normativa del artículo 139 numeral 3 de la Constitución Política del Estado y del artículo 427 numeral 2 del Código Procesal Civil.
- B.** Infracción normativa del artículo 139 numeral 5 de la Constitución Política del Estado y del artículo 50 numeral 6 del Código Procesal Civil.
- C.** Infracción del artículo 139 numeral 3 de la Constitución Política del Estado, y del artículo 197 del Código Procesal Civil.

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CAS. N° 18167-2016
LIMA NORTE**

- D. Infracción normativa por inaplicación del artículo 70 de la Constitución Política del Estado y aplicación indebida de los artículos 2016 y 2022 del Código Civil.
- E. Infracción normativa por inaplicación de los artículos 907 y 2013 del Código Civil, y aplicación indebida del artículo 2014 del Código Civil.

II. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Delimitación del objeto de pronunciamiento

1.1. La línea argumentativa a desarrollar pasa por establecer si la sentencia impugnada ha infringido las normas procesales contenidas en los artículos 139 numerales 3 y 5 de la Constitución, VII del Título Preliminar, 50 numeral 6, 122 numerales 3 y 4, 197 y 427 numeral 2 del Código Procesal Civil, siendo la consecuencia procesal la nulidad absoluta de la sentencia impugnada, por lo que carecería de **objeto emitir pronunciamiento** respecto a las normas materiales contenidas en los artículos 70 de la Constitución, 907, 2013, 2016, 2014 y 2022 del Código Civil, así como en relación a la denuncia de apartamiento inmotivado de precedente judicial.

1.2. Para verificar si se ha incurrido en las infracciones denunciadas, el análisis a efectuarse debe ser necesariamente de las razones que sirvieron de sustento a la impugnada; por lo tanto, al realizar el control de derecho, **se realizará un examen de las razones que justificaron la decisión contenida en ella.**

1.3. Es importante reiterar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal y, que de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico en función nomofiláctica por control de derecho, **solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria;** teniendo entre sus fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema.

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CAS. N° 18167-2016
LIMA NORTE**

SEGUNDO: Sobre la denuncia de infracción de los artículos 139 numerales 3 y 5 de la Constitución, VII del Título Preliminar, 50 numeral 6, 122 numerales 3 y 4, 197 y 427 numeral 2 del Código Procesal Civil

2.1. De los autos calificatorios resulta que las infracciones procesales denunciadas se sustentan en que la sentencia de vista no se encuentra fundamentada adecuadamente, no se ha considerado los medios probatorios que obran en autos, se ha omitido pronunciarse sobre las pretensiones y los puntos controvertidos fijados en el proceso, no se analiza los argumentos y pruebas aportadas al proceso. Asimismo, se sostiene que se debió tener en cuenta que a la controversia de mejor derecho de propiedad se sumaba la referida a la duplicidad de partidas registrales, que el Poder Judicial si es competente para resolver dicha controversia, que no se presentó el supuesto de improcedencia invocado, que la recurrida presenta vicios de incongruencia, y que no se ha realizado una valoración conjunta de los medios probatorios; **de lo cual se aprecia que las causales se orientan a la denuncia de los derechos a la debida motivación de las resoluciones judiciales y a la tutela jurisdiccional efectiva.**

2.2. Sobre el **derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales**, es necesario puntualizar que este derecho fundamental se encuentra reconocido en el artículo 139 numeral 5 de la Constitución¹, el cual también encuentra amparo en los Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos, incluida como garantía procesal en el artículo 8 de la Convención Americana de Derechos Humanos, y en el artículo 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. Siendo este derecho fundamental uno de los derechos que conforman el derecho fundamental al debido proceso², el cual se encuentra reconocido en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución³.

¹ Principios de la Administración de Justicia

Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.

² El derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es parte del derecho al debido proceso consagrado en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución Política del Estado, como uno de los principios y derechos de la función jurisdiccional, el cual exige que **en todas las instancias judiciales se cumplan necesariamente todas las garantías, requisitos y normas de orden público que han sido establecidas a fin de generar que todas las personas estén en reales condiciones de poder defender de manera apropiada sus derechos**. Así, el debido proceso es una garantía procesal de inexorable cumplimiento en tanto su observancia permite la efectiva protección de otros derechos fundamentales y el acceso a la justicia.

³ Principios de la Administración de Justicia

Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CAS. N° 18167-2016
LIMA NORTE**

2.3. Del mismo modo, el derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones ha obtenido interpretación de la Corte Interamericana de Derechos Humanos (vinculante para el Perú en atención a la Cuarta Disposición Final Transitoria de la Constitución Política), estableciendo que *es un derecho que permite verificar la materialización del derecho a ser oído, y que la argumentación de un fallo demuestra que los alegatos, pruebas y en este caso -pretensiones de la demanda-, han sido debidamente tomados en cuenta, analizados y resueltos*⁴, y que: *"(...) la motivación es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión. El deber de motivar las resoluciones es una garantía vinculada con la correcta administración de justicia, que protege el derecho de los ciudadanos a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra, y otorga credibilidad de las decisiones jurídicas en el marco de una sociedad democrática (...)"*⁵.

2.4. A nivel legal, el derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones se encuentra reconocido en el artículo **122 numeral 3 del Código Procesal Civil**⁶, que establece como requisito esencial para la validez de las resoluciones judiciales que contengan los fundamentos de hecho y derecho de la decisión los que deben guardar conformidad con las actuaciones procesales ; en el artículo **122 numeral 4 del Código Procesal Civil**⁷ al establecer que las resoluciones contienen la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos; y en la norma contenida en la disposición del artículo **50 numeral 6 del Código Procesal Civil** que establece la obligación de los jueces de fundamentar las sentencias, respetando los principios

3. **La observancia del debido proceso** y la tutela jurisdiccional.

⁴ Corte IDH. Caso Tristán Donoso vs. Panamá. Excepción Preliminar, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia del 27 de enero de 2009, párrafo 153

⁵ Caso Apitz Barbera y otros, sentencia de la Corte Interamericana de derechos Humanos de fecha 05 de agosto de 2008, fundamento 77.

⁶ Artículo 122.- Contenido y suscripción de las resoluciones.- Las resoluciones contienen:

(...). "4. La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. Si el Juez denegase una petición por falta de algún requisito o por una cita errónea de la norma aplicable a su criterio, deberá en forma expresa indicar el requisito faltante y la norma correspondiente"(...) La resolución que no cumpliera con los requisitos antes señalados será nula, salvo los decretos que no requerirán de los signados en los incisos 3., 5. y 6., y los autos del expresado en el inciso 6.

⁷ Artículo 122.- Contenido y suscripción de las resoluciones.- Las resoluciones contienen:

(...). "4. La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. Si el Juez denegase una petición por falta de algún requisito o por una cita errónea de la norma aplicable a su criterio, deberá en forma expresa indicar el requisito faltante y la norma correspondiente"(...) La resolución que no cumpliera con los requisitos antes señalados será nula, salvo los decretos que no requerirán de los signados en los incisos 3., 5. y 6., y los autos del expresado en el inciso 6.

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CAS. N° 18167-2016
LIMA NORTE**

de jerarquía de las normas y el de congruencia, este último principio contenido en el **artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil**⁸, y que el incumplimiento de lo previsto se encuentra sancionado con nulidad. Por otro lado, la norma contenida en el **artículo 197 del Código Procesal Civil**⁹, también vinculada con el derecho a la debida motivación de las resoluciones, prescribe que todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada.

2.5. En cuanto al **derecho a la tutela jurisdiccional efectiva** (reconocido también en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución¹⁰) y la **declaración de improcedencia de una demanda**, es importante señalar que la declaración de **improcedencia de una demanda debe cumplir con la exigencia de una motivación cualificada para no afectar el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva de la parte actora**; habiendo precisado el Tribunal Constitucional que el contenido constitucionalmente protegido de este derecho fundamental, garantiza entre otros, la motivación cualificada exigible cuando se afectan derechos fundamentales, en tal caso opera como doble mandato, referido al derecho a la justificación y al derecho que está siendo objeto de restricción por el juez¹¹; en este caso, el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, pues si bien este derecho no significa que se le dé la razón al litigante, si garantiza que si su demanda es rechazada o declarada improcedente, **se le brindará las razones suficientes con motivación cualificada de tal decisión**; por lo tanto, si bien la norma contenida en el **artículo 427 numeral 2 del Código Procesal Civil**¹², establece que se declarará improcedente la demanda cuando el demandante carezca manifiestamente de

⁸ Juez y Derecho.-

Artículo VII.- El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. **Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes.**

⁹ Valoración de la prueba.-

Artículo 197.- 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.

¹⁰ Principios de la Administración de Justicia

Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

3. La observancia del debido proceso y la **tutela jurisdiccional**.

¹¹ STC N° 0728-2008-HC, fundamento 7 f: "Motivaciones cualificadas.- Conforme lo ha destacado este Tribunal, resulta indispensable una especial justificación para el caso de decisiones de rechazo de la demanda, o cuando, como producto de la decisión jurisdiccional, se afectan derechos fundamentales como el de la libertad. En estos casos, la motivación de la sentencia opera como un doble mandato, referido tanto al propio derecho a la justificación de la decisión como también al derecho que está siendo objeto de restricción por parte del Juez o Tribunal".

¹² Improcedencia de la demanda.-

Artículo 427.- El Juez declarará improcedente la demanda cuando: (...)

2. El demandante carezca manifiestamente de interés para obrar;

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CAS. N° 18167-2016
LIMA NORTE**

interés para obrar, **la justificación de la falta de interés para obrar en la resolución debe ser cualificada.**

2.6. Revisadas las razones que justifican la decisión contenida en la sentencia recurrida, se **advierte** que estas infringen los **derechos a la debida motivación de las resoluciones judiciales y a la tutela jurisdiccional efectiva**, por las razones que se pasan a exponer a continuación:

- i) El primer extremo de la sentencia de vista, que va del fundamento uno al décimo quinto (primera parte), se encuentra referido a dilucidar el fondo de la controversia, esto es, a **establecer quien tiene la titularidad del derecho de propiedad sobre el predio *sub litis***, a pesar que la propia sentencia de vista en el literal d) de su parte expositiva precisó que **las cuestiones jurídicas en debate eran** establecer la legalidad de la decisión de la apelada de declarar infundada la demanda, y dentro de ello, **la verificación de los presupuestos para la declaración de mejor derecho de propiedad**. Asimismo, trasciende que la narración expuesta ha sido realizada en **forma condicional**, sustentando primero en los fundamentos uno al octavo que se tendría que ratificar la decisión apelada que ha desestimado las pretensiones de la demanda, esto es, **que se tendría que confirmar la sentencia** y para luego sustentar que debería estimarse, al menos, la pretensión de mejor derecho de propiedad a favor de la demandante, es decir, **que se debería revocar la apelada y declarar fundada la pretensión principal**; todo lo cual hace que en esta parte de la recurrida se haya **incurrido en falta de motivación interna del razonamiento, por incoherencia narrativa**¹³, lo que importa una infracción al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, específicamente a las normas contenidas en las disposiciones de los artículos **139 numerales 3 y 5 de la Constitución, 50 numeral 6, y 122 numerales 3 y 4 del Código Procesal Civil.**

¹³ "b. Falta de motivación interna del razonamiento. La falta de motivación interna del razonamiento [defectos internos de la motivación] se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro lado, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el Juez o Tribunal; sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa". Exp. n.º 00728-2008-PHC/TC.

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CAS. N° 18167-2016
LIMA NORTE**

- ii) Luego la incoherencia narrativa se acrecienta en los fundamentos que van del décimo quinto (segunda parte) al vigésimo, todo vez que luego de **exponer consideraciones sobre el fondo de la controversia** (con conclusiones formuladas de manera condicional), se concluye que la pretensión de mejor derecho de propiedad promovida en autos resulta **improcedente**, por falta de interés para obrar de la sucesión demandante, estableciendo esencialmente que ello obedece a la existencia de duplicidad de partidas en relación al predio *sub litis* (**premisa fáctica**) y que el cierre de la partida registral respectiva por duplicidad es competencia de la entidad administrativa registral; sin embargo, en este segundo extremo de la recurrida no se expresa **la premisa normativa** que sustente la improcedencia de la pretensión de mejor derecho de propiedad, **si es que previamente no se ha definido la incertidumbre registral referida al cierre de la partida registral respectiva por duplicidad**, lo cual revela que el razonamiento empleado en este extremo de la resolución recurrida, también presenta falta de motivación interna, por defectos internos de la motivación, en tanto, la conclusión referida a que la demanda resulta improcedente por falta de interés para obrar de la demandante, no se deriva de la premisas establecidas previamente en la sentencia de vista, lo que importa una concreta vulneración del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y una **infracción a las normas contenidas en los artículos 139 numeral 3 de la Constitución y 427 numeral 2 del Código Procesal Civil**.
- iii) También trasciende que en el fundamento doce se indica que el Informe Legal N° 196-2012-AG-OAJ *“precisa que los anteriores propietarios del bien, como Paul Theodor Schneidewind Sologuren y/o sucesión de Josefina Cristina Thorne de Schneidewind, aprovechando que el registrador público no había inscrito dicha sentencia hicieron la transferencia irregular a favor de la ahora demandada (Los Portales Sociedad Anónima), concluyendo así que ésta parte conocía de la inexactitud del registro”*. De lo cual resulta que la construcción de dicho argumento ha sido realizada expresando como **sustento medular una conclusión contenida en el referido Informe**, medio probatorio que ha sido valorado de manera aislada, esto es, sin señalar que

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N° 18167-2016
LIMA NORTE

se haya realizado una valoración conjunta de los demás medios probatorios obrantes en autos, que le haya permitido llegar a la propia conclusión que la **demandada conocía de la inexactitud del registro**, infringiendo el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en el artículo 139 numeral 5 de la Constitución, y la norma contenida en la disposición del artículo 197 del Código Procesal Civil.

iv) Finalmente, en el fundamento trece, se señala que dicha conclusión del Informe encuentra mayor sustento si se tiene en cuenta que en la Partida N° 07017136, en el año dos mil seis, es decir en fecha anterior a la adquisición del bien por la demandada, fueron inscritos los derechos de posesión de algunos adjudicatarios de la R.M. N° 448/92-AG-UAD-LIMA-CALLAO, quienes, junto a Manuel Fernández Soca, con identificación de las unidades catastrales respectivas, habían sido declarados propietarios por adjudicación del bien inscrito en esa partida registral, situación jurídica que por disposición del artículo 2012 del Código Civil era de pleno conocimiento de la demandada; sin embargo, incongruentemente concluye en el fundamento catorce, que con lo expresado “podría decirse” que la buena fe registral alegada por la demandada queda enervada, esto es, **sin determinar fehacientemente que ello ha ocurrido**, lo que importa igualmente una infracción al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales y al principio de congruencia procesal, contenido en la disposición del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

2.7. Lo anotado evidencia que la resolución impugnada infringe **los derechos a la debida motivación de las resoluciones judiciales y a la tutela jurisdiccional efectiva**, y con ello las normas contenidas en las disposiciones de los artículos 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, VII del Título Preliminar, 50 numeral 6, 122 numerales 3 y 4, 197 y 427 numeral 2 del Código Procesal Civil, **por lo que la cual debe ser estimada.**

2.8. En consecuencia, la sentencia recurrida se encuentran incurso en nulidad insubsanable conforme al artículo 171 del Código Procesal Civil; por lo que resultando fundado el recurso de casación, corresponde declarar la nulidad de la

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CAS. N° 18167-2016
LIMA NORTE**

resolución impugnada, debiendo la Sala de mérito expedir nueva resolución, atendiendo a las consideraciones expresadas en la presente ejecutoria suprema, de conformidad a lo previsto en el tercer párrafo del artículo 396 numeral 1 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364.

2.9. Habiendo estimado la denuncia de infracción a las normas de carácter procesal; **carece de objeto emitir pronunciamiento** respecto de la denuncia de infracción de la normas materiales contenidas en las disposiciones de los artículos 70 de la Constitución, 907, 2013, 2016, 2014 y 2022 del Código Civil

III. DECISIÓN:

Por estas consideraciones, declararon **FUNDADOS** los recursos de casación interpuestos por **Mario Manuel Fernández Villalobos y Los Portales Sociedad Anónima**, obrantes a fojas dos mil cuatrocientos setenta y ocho y dos mil cuatrocientos noventa y ocho del expediente principal respectivamente; en consecuencia **NULA** la sentencia de vista contenida en la resolución número ciento setenta y tres, de fecha doce de mayo de dos mil dieciséis, obrante a fojas dos mil cuatrocientos sesenta del expediente principal; **ORDENARON** que la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Lima Norte emita nueva resolución, atendiendo a las consideraciones expresadas en la presente ejecutoria suprema; en los seguidos por la Sucesión de Mario Fernández LLamocca contra Los Portales Sociedad Anónima y otros, sobre Mejor Derecho de Propiedad y otros; **DISPUSIERON** la publicación del texto de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; y los devolvieron.- **Jueza Suprema Ponente: Rueda Fernández.-**

S.S.

WALDE JÁUREGUI

RUEDA FERNÁNDEZ

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CAS. N° 18167-2016
LIMA NORTE**

WONG ABAD

TOLEDO TORIBIO

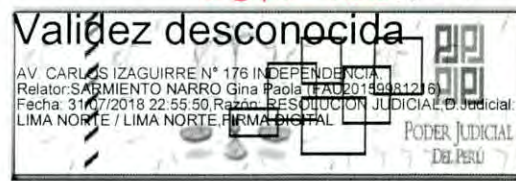
BUSTAMANTE ZEGARRA

Matjps



ANEXO 11

ARCHIVO
DIGITALIZADO



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE
PRIMERA SALA CIVIL PERMANENTE**

Expediente N° 00035-2010-0-0909-JM-CI-01

DEMANDANTE: MARIO FERNÁNDEZ LLAMOCCA.
DEMANDADOS: LOS PORTALES SAC.
MATERIA : MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD.
**JUZGADO : JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE PUNETE PIEDRA,
SANTA ROSA Y ANCÓN.**

RESOLUCIÓN 82

Independencia, dieciocho de julio
de dos mil dieciocho.-

VISTOS: La causa en audiencia pública, con informe oral; interviniendo como ponente la Juez Superior **HUERTA RÍOS**, conforme dispone el inciso 2) del artículo 45° de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y,

CONSIDERANDOS:

Primero: Resolución objeto de apelación:

La sentencia recaída en la resolución 72 de 5 de noviembre de 2014 de fs. 2203 a 2208 que declara **INFUNDADA** en todos sus extremos la demanda de mejor derecho de propiedad, reivindicación y pago de indemnización por daños y perjuicios interpuesta por **MARIO FERNÁNDEZ LLAMOCCA** contra **LOS PORTALES SA**; con lo demás que contiene.

Segundo: Fundamentos del recurso de apelación:

A través del escrito de fs. 2229 a 2231, Mario Fernández Llamocca interpone apelación contra la sentencia antes referida, bajos los siguientes argumentos:

2.1.- El *A quo* desconoce la Resolución Directoral 448-92-AG-UAD-LIMA-CALLAO, lo cual constituye un justo título.

2.2.- El juez de la causa indica que los demandados tienen mejor derecho de propiedad porque tiene su título inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

Con escrito de fs. 2236 a 2241, el Procurador Público adjunto a cargo de los asuntos jurídicos del Ministerio de Agricultura, interpone apelación contra la sentencia antes citada, bajo los siguientes argumentos:

2.3.- En la sentencia recurrida se aprecia en primer término que está deficientemente motivada, lo que vulnera el principio constitucional de la debida motivación de las sentencias judiciales y el debido proceso.

2.4.- Los demandados tenían pleno conocimiento que el predio sublitis era de propiedad del Estado, puesto que dicho dominio se encontraba inscrito en la Partida Electrónica P0045367 de la Zona Registral IX.

Tercero: Antecedentes:

3.1.- Mediante escrito de fs. 17 a 25, subsanado a fs. 39, Mario Fernández Llamocca, interpone demanda contra Los Portales, a efectos de que se le declare el mejor derecho de propiedad a su favor sobre el inmueble rústico ubicado en Puente Piedra o Pampa Libre cuya área es de 4.09 hectárea, conforme aparece en el título de propiedad 051820-93, expedido por el Ministerio de Agricultura en beneficio de su padre, el cual supone mejor prioridad que el título de propiedad que ostenta el demandado y, accesoriamente, solicita la reivindicación del citado bien y el pago de indemnización por daños y perjuicios; demanda que fue admitida a trámite con resolución 2 de fs. 40.

3.2.- Con escrito de fs. 69 a 85, 149 a 174 y de fs. 178 a 183, el representante de Los Portales, solicita que se le emplace a Paul Theodor, Lieses María, Paul Teodoro Schneidewind Thorne y Roxana Norma Chaves Cedrón, contesta la demanda y ofrece medios probatorios por hecho nuevo, respectivamente, argumentando, entre otro, que al momento de adquirir la propiedad del inmueble identificado como Lote Matriz B, los poseedores del mismo eran los señores Schneidewind quienes le entregaron la posesión del citado bien. Con resolución 3 de fs. 184 a 185 se tiene por contestada la demanda, por ofrecido el medio probatorio extemporáneo, entre otros y con resolución 4 de fs. 192 se admite la denuncia contra la sucesión intestada de Josefina Cristina Thorne León de Schneidewing Sologuren.

3.3.- Asimismo, con resolución 12 de fs. 312 a 313 se integra a la relación jurídica procesal como litisconsorte necesario pasivo a la sucesión intestada de Josefina Cristina Thorne León de Schneidewing Sologuren y se sana el proceso. Con resolución 60 de fs. 1862 se integra como litisconsorte necesario activo al Ministerio de Agricultura y con resolución 72 de fs. 2203 a 2208 se expide sentencia, declarando infundada la demanda, la cual es apelada mediante escrito de fs. 2229 a 2231 y de fs. 2236 a 2241; siendo que a través de la resolución 173 de fs. 2460 a v 2466, en ese tiempo, la Sala Civil Permanente de esta Corte, revoca la sentencia citada, reformándola lo declaran improcedente; acto procesal que es materia de casación con escrito de fs. 2478 a 2489 y de fs. 2498 a 2546, lo cual es declarado fundado mediante Casación 18167-2016 de fs. 2589 a 2599, por tanto, nulo la sentencia de vista cita y ordena a la instancia superior nuevo pronunciamiento.

Cuarto.- Cuestión jurídica en controversia:

Determinar si la sentencia apelada, respecto al mejor derecho de propiedad, recaída en la resolución 72 de fs. 2203 a 2208, ha sido expedida conforme a ley.

Quinto.- Evaluación del Colegiado:

5.1. En principio, de acuerdo a lo descrito en los antecedentes, se tiene que el presente proceso versa, entre otros, sobre el mejor derecho de propiedad, por lo que frente a ello y antes de emitir pronunciamiento, debemos citar al profesor Carlos Alberto SÁNCHEZ CORONADO¹ quien, respecto a dicha figura jurídica, sostiene: *El mejor derecho de propiedad es la pretensión real que concede al propietario la declaración de certeza de su derecho de propiedad, respecto de un bien que no solo le pertenece sino que además tiene en su poder, mediante ella se logra el reconocimiento jurisdiccional de que es el verusdominus, destinada a comprobar que su título de propiedad es oponible erga omnes, y particularmente oponibles frente al demandado quien, anómalamente, tiene un título dominial sobre el mismo bien, no obstante, es un titular aparente, porque de su título nace un derecho inoponible al pretensor del mejor derecho de propiedad.*

Con base a lo descrito en el párrafo anterior, nos conlleva a afirmar que a través del mejor derecho de propiedad, como mecanismo de tutela de un derecho con sustento constitucional (léase propiedad), el titular de un determinado bien busca un reconocimiento de carácter judicial, de tal forma que le permita oponer su derecho frente a terceros y en especial contra el demandado, quien, por una situación adversa a derecho, ostenta un título sobre su bien; siendo que el título que justifica el derecho del emplazado es meramente aparente y, por tanto, no resulta oponible al demandante (titular de la pretensión de mejor derecho de propiedad).

5.2.- En ese mismo orden de ideas, en aras de tener mayores nociones sobre el mejor derecho de propiedad, es menester citar la Cas. 1847-2011/ Ayacucho², en la cual se establece: *La acción de mejor derecho de propiedad persigue la declaración judicial del mejor derecho de dominio, en un proceso en el cual se confrontan título contradictorios sobre el mismo bien, que van a determinar el derecho de propiedad de los justiciables, esto es, de declaración de un derecho preferente de propiedad sobre otro, teniendo presente la regla de prior in tempore, potior in iure, contenida en el artículo 2016 del Código Civil, concordante con el artículo 2022 del mismo texto legal (Sombreado agregado) ; de la Casación glosada, permite inferir que la acción objeto de comentario tiene como finalidad enfrentar, dentro de un proceso de naturaleza judicial, títulos adversos respecto a un mismo bien, lo cual va a dar lugar a definir a quién de las partes- sea demandado o demandante- le corresponde el derecho de propiedad; es decir, el derecho de la parte favorecida va a prevalecer sobre la otra, y para arribar a dicha situación es vital considerar cierto principio registral como es el de prioridad y así también el dispositivo normativo que contempla la oponibilidad de derechos reales.*

¹ SÁNCHEZ CORONADO, Carlos Alberto (octubre de 2017), Mecanismo de tutela de la propiedad: entre la reivindicación y el mejor derecho de propiedad. *Actualidad Civil*. N° 40, pág. 110.

² HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto. Guía actualizada de Casaciones- Periodo 2015, tomo I Derecho Civil, Jurista Editores, febrero de 2017, pág. 182.

A) Derecho de propiedad del demandante:

5.3.- En el presente caso, se tiene que Mario Fernández Llamocca, mediante escrito de fs. 17 a 25, subsanado a fs. 39, interpone demanda contra Los Portales, a efectos de que- entre otros- se le declare a su favor el mejor derecho de propiedad sobre el inmueble rústico ubicado en Puente Piedra o Pampa Libre cuya área es de 4.09 hectárea, sustentando su derecho en el título de propiedad 051820-93, expedido por el Ministerio de Agricultura en beneficio de su padre; lo que supone que tiene mejor prioridad que el título de propiedad que ostenta el demandado.

5.4.- De la revisión de los actuados, se observa que por Decreto Supremo 59-84-AG de 28 de junio de 1984 se afectó con fines de Reforma Agraria **27.58 has del predio rústico denominado "Puente Piedra o Pampa Libre"** ubicado en el distrito de Puente Piedra, Lima, para efectos del Proyecto de Adjudicación del Asentamiento Rural "Chillón- Rímac- Lurín" para favorecer a 16 trabajadores del agro, conforme se desprende del Informe Legal 196-2012-AG-OAJ de 8 de junio de 2012 de fs. 1323 a 1328; siendo que mediante *Resolución Directoral 448/92-AG-UAD-LIMA-CALLAO* de fs. 31 a 32 de noviembre de 1992 se resolvió, en su artículo segundo, adjudicar a título gratuito- evaluando conjuntamente con el anexo 1 del citado acto administrativo de fs. 32- el **predio rústico "Puente Piedra" o "Pampa Libre" cuya área es 4.09 has.** a favor de **Manuel Fernández Soca**; producto de dicha adjudicación, el Ministerio de Agricultura expidió el Título de Propiedad 51820-93 de 24 de junio de 1993 de fs. 1322, en el cual se declara como propietario del predio rústico "PUENTE PIEDRA" O "PAMPA LIBRE", U.C.Nro. 10279, ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima con área total de 400 has y 900 m² al fallecido Manuel Fernández Soca quien, en atención a la Copia Literal de la Partida Registral 12438389 de fs. 10 correspondiente a la declaratoria de herederos, es padre del demandante.

B) Derecho de propiedad del demandado:

5.5.- De los actuados que se tiene a la vista, se advierte que mediante contrato de compraventa de 5 de marzo de 2010 de fs. 93 a 107, la **sucesión intestada de Josefina Cristina Thorne León de Schneidewind**, conformado por Paul Theodor Schneidewind Sologuren, Roxana Norma Chaves Cedrón, María Josefina Raquel Schneidewind Thorne y Paul Teodoro Schneidewind Thorne, **en calidad de vendedora**, le transfiere el inmueble identificado como Lote Matriz B, con unidad catastral 5118, cod. Predio 8 2758685 05118, ubicado en el Valle Carabayllo, fundo Pampa Libre y anexos San Pedro, distrito de Carabayllo, Lima con un área de 4.1286 hectáreas a favor de **Los Portales** en condición de comprador, a cambio del pago de la suma ascendente a US\$ 990,864.00 dólares americanos, conforme se desprende de sus cláusulas primera, segunda y tercera; **acto jurídico que fue inscrito en los Registros Públicos respectivos en el Asiento C00002 de la Partida 12489329, conforme se aprecia de la Copia Literal de fs. 177.**

5.6.- Del análisis conjunto de los fundamentos "5.4" y "5.5", se aprecia que- a primera vista- los inmuebles que le pertenecerían al demandante (por ser el único heredero del titular como ya se indicó) y al demandado son diferentes; sin embargo, de la revisión de autos se vislumbra la copia de notificación 1892-2005-AG-PETT-OPERLC de 27 de abril de 2005 de fs. 290, copia del Certificado de enero de 2006 de fs. 291, expedidas por el Ministerio de Agricultura, copia de consulta de predio de fs. 292, copia de datos generales de predio de fs. 293 y copia informativa de padrón catastral de fs. 294, emitidas por la Cofopri; **instrumentos que permiten concluir que se trata del mismo bien**, por cuanto la Unidad Catastral del inmueble del fallecido progenitor del demandante en la actualidad ya no es **10279** sino **05118** cuya área es **4.1286**, con nombre de predio **Matriz B** y sector **Isleta**; bien que también le corresponde al demandado, *máxime* si se tiene en cuenta que el demandante a través de la carta notarial de abril de 2010 de fs. 115 le pone a conocimiento al mismo que *el inmueble ubicado en Puente Piedra o Pampa Libre, actualmente, conocido como lote de matriz B, en el distrito de Puente Piedra, con Unidad Catastral antes 10279 y actualmente signado con el N° 05118 se encuentra en proceso judicial producto de una lanzamiento que fue víctima por persona inescrupulosas que se han adjudicado terreno que legítimamente ha adquirido mediante título otorgado por el Ministerio de Agricultura, por lo que cualquier compraventa a su favor sobre el bien carecerán de valor*; comunicación que constituye un motivo más para aseverar que se trata del mismo bien.

5.7.- En ese mismo contexto, se advierte que las partes, tanto el demandante- por ser hijo del titular del bien- como el demandado, tendrían derecho de propiedad sobre un mismo inmueble; por lo que frente a dicha circunstancia resulta favorable citar el artículo 2022 del Código Civil el cual indica: **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 aquel a quien se opone.** (sombreado agregado); ello quiere decir que si una determinada persona pretende oponer su derecho real frente a otra quien también lo ostenta, obligatoriamente aquella (interesado- titular de la pretensión de mejor derecho de propiedad) debe tener dicho derecho inscrito en los Registros Públicos correspondiente, pues, la norma es clara al contemplar como requisito *sine qua non* la inscripción del derecho real con anterioridad contra a quien se pretenda oponer. En el caso sublitis, conforme a lo expuesto en los fundamentos anteriores, se tiene que el demandante si bien ha logrado acreditar que es el único heredero- en calidad de hijo- de Manuel Fernández Soca quien, de acuerdo a lo desarrollado ampliamente en los fundamentos "5.4" y "5.6", resultaría ser titular del inmueble sublitis; sin embargo, dicha titularidad no está inscrita en los Registros Públicos, y como consecuentemente de ello, el demandante tampoco tiene inscrito la propiedad del inmueble sublitis; por lo que en atención al dispositivo normativo glosado (artículo 2022 del CC) y de acorde a lo desarrollado en el fundamento "5.2", **este no puede pretender oponer un título frente al título del demandado que sí se encuentra inscrito en los respectivos Registros Públicos, conforme aparece en la Partida Registral 12489329 de fs. 177.**

5.8.- En tal sentido, en el presente caso no nos encontramos ante incompatibilidad de inscripciones registrales, dado que el derecho de propiedad alegado por la parte demandante no está inscrito; es totalmente evidente que el derecho de propiedad del demandante al no estar inscrito en los Registros Públicos correspondientes, no puede ser oponible por esta parte frente al derecho de propiedad del demandado cuya titularidad consta inscrito en el Registro Público.

5.9.- Respecto al Ministerio de Agricultura quien ostenta la calidad de litisconsorte necesario activo, según resolución 60 de fs. 1862, se advierte, mediante la presentación de sus escritos de 5 de marzo de 2013 de fs. 1329 a 1331 (A personamiento e inclusión al proceso como litisconsorte activo y otro), de 27 de enero de 2014 de fs. 1931 a 1934 (absuelve traslado), de 5 de junio de 2014 de fs. 1983 a 1987 (aleatos), que sus argumentos están destinados a contribuir - no a favor del título del Ministerio de Agricultura - con la pretensión del demandante, esto es, que se le declare a beneficio del accionante el mejor derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de pleito; situación que ha sido resuelta debidamente en los fundamentos antecedentes.

5.10.- El recurrente Mario Fernández Llamocca, mediante escrito de apelación de fs. 2229 a 2231, argumenta que el *A quo* desconoce la Resolución Directoral 448-92-AG-UAD-LIMA-CALLAO, lo cual constituye un justo título; respecto a ello, es válido indicar que si bien dicho acto administrativo resuelve adjudicar a título gratuito el inmueble sub lite en favor de su padre; sin embargo, el ordenamiento jurídico exige a quien pretenda oponer derecho reales sobre inmueble a quienes también tiene derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito e incluso con anterioridad; situación que no ha tenido lugar en el presente caso, conforme se ha demostrado en los fundamentos precedentes.

5.11.- Asimismo, alega que el juez de la causa indica que los demandados tienen mejor derecho de propiedad porque tienen su título inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Sobre ello, es preciso indicar que, conforme se desarrolló en el fundamento "5.2", a través del mejor derecho de propiedad se busca declarar un derecho preferente de propiedad sobre otro, aplicando el principio de prioridad, esto es, que el registro otorga preferencia de los derechos a quien lo inscriba primero, pues, en el presente caso quien únicamente tiene su derecho real inscrito en los Registros Públicos es la parte demandada mas no el demandante.

5.12.- De igual forma, el Procurador Público adjunto a cargo de los asuntos jurídicos del Ministerio de Agricultura, mediante escrito de fs. 2236 a 2241, interpone apelación argumentando que la sentencia recurrida está deficientemente motivada, lo que vulnera el principio constitucional de la debida motivación de las sentencias judiciales y el debido proceso. Al respecto, se observa que el *A quo* ha expuesto tanto los fundamentos fácticos como jurídicos que sustentan debidamente su decisión, por lo que no contraviene lo dispuesto por el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú.

5.13.- Además, aduce que los demandados tenían pleno conocimiento que el predio sublitis era de propiedad del Estado, puesto que dicho dominio se encontraba inscrito en la Partida Electrónica P0045367 de la Zona Registral IX el 22 de noviembre de 1993, fecha anterior del contrato de compraventa que celebró el demandado: de lo transcrito, se tiene que si bien es cierto, según Copias Literales de la Partidas Registrales **P01045367** de fs. 1776 a 1778, que el predio rural sector 1 Código Catastral 10279 proyecto Puente Piedra o Pampa Libre, Valle Chillón, Rímac, **U.C. 10279** es de titularidad del Ministerio de Agricultura e inscrito en 1993; también es cierto que el inmueble sublitis que adquirió el demandado, mediante contrato de compraventa de fs.93 a 98 de marzo de 2010, estuvo- conforme a la cláusula primera- identificado con diferente Unidad Catastral, esto es, **05118 y** también se indicó que se encontraba inscrita en la **Partida 07017136**, la cual es distinta al número de Partida que señala el apelante, por lo que lo afirmado por el apelante de que el demandado conocía de que el inmueble sublitis le pertenecía al Estado no se ajusta a la realidad, por cuanto se trataban de números de Partidas totalmente diferentes.

5.14.- Por tanto, al haberse desestimado la pretensión principal, esto es, el mejor derecho de propiedad, y al ostentar la reivindicación y la indemnización por daños y perjuicios la calidad de pretensiones accesorias, según se observa en la resolución 18 de fs. 397 a 399, estas deben seguir la suerte de la que se postuló como principal; consecuentemente, también deben ser desamparadas.

5.15.- Habiéndose analizado el caso sublitis, por ende, determinado, con base a los fundamentos expuestos a priori, que la sentencia objeto de alzada ha sido expedida conforme a ley, este Colegiado debe confirmar la misma.

Por tales fundamentos:

SE RESUELVE:

CONFIRMARON la sentencia recaída en la resolución 72 de 5 de noviembre de 2014 de fs. 2203 a 2208 que declara INFUNDADA en todos sus extremos la demanda de mejor derecho de propiedad, reivindicación y pago de indemnización por daños y perjuicios interpuesta por MARIO FERNÁNDEZ LLAMOCCA contra LOS PORTALES SA; con lo demás que contiene. Notifíquese y los devolvieron.

S.S.

LÓPEZ VÁSQUEZ

HUERTA RÍOS

BAJONERO MANRIQUE



ANEXO 12

EXP.: N° 00035-2010-0-0909-JM-CI-
01
SEC.
ESCRITO N°
ASUNTO: INTERPONE RECURSO DE
CASACIÓN.

07 SET 2018
DEPARTAMENTO DE JUSTICIA DE LIMAS

Por mal
de la Com
traza
du

SEÑORA PRESIDENTA DE LA PRIMERA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

Mario Manuel Fernández Villalobos identificado con DNI N° 43430221, habiendo sido declarado heredero de quien en vida fuere mi Señor Padre Mario Fernández Llamocca; digo:

I. PETITORIO:

Que, habiendo sido notificados con la Resolución s/n: Sentencia de Vista de fecha 18 de Julio del 2018, el día 28 de Agosto del año 2018, a través de la cual la Sala resuelve:
Confirmar la sentencia recaída en la Resolución 72 del 5 de noviembre del 2014 de fs. 2203 a 2208 que declara INFUNDADA en todos sus extremos la demanda de mejor derecho de propiedad, reivindicación y pago de indemnización por daños y perjuicios interpuesta por Mario Fernández Llamocca contra Los Portales S.A. con lo demás que contiene. Notifíquese y los devolvieron.
Contra el extremo arriba indicado en dicha resolución interponemos **RECURSO DE CASACION** en base a los siguientes fundamentos:

I. PEDIDO CASATORIO:

Pretensión Principal:

Solicitamos que la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República **ANULE** la sentencia objeto de este recurso en el extremo que declara:

RECEIVED
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

INFUNDADA en todos sus extremos la demanda de mejor derecho de propiedad, reivindicación y pago de indemnización por daños y perjuicios interpuesta por Mario Fernández Llamocca contra Los Portales S.A

Pretensión Subordinada a la Pretensión Principal:

Subordinadamente, solicitamos que la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República declare FUNDADO el presente Recurso de Casación y actuando como Sede de Instancia, **REVOQUE** la sentencia impugnada y, **REFORMANDOLA**, declare **FUNDADA** la demanda interpuesta de mejor derecho de propiedad, reivindicación y pago de indemnización por daños y perjuicios interpuesta por Mario Fernández Llamocca contra Los Portales S.A

Por tanto, se **DECLARE** el Mejor Derecho de Propiedad, Reivindicación y pago de indemnización contra la empresa Los Portales SA.

II. REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD

Cumplimos con cada uno de los requisitos de admisibilidad establecidos en el artículo 387° del Código Procesal Civil, por cuanto:

1. **De acuerdo al artículo 387°, inciso 1, del Código Procesal Civil**, el presente recurso se interpone contra la sentencia expedida por la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte de fecha 18 de Julio de 2018.
2. **De acuerdo con los incisos 2 y 4 del artículo 387° del anotado Código Procesal Civil**, este recurso se interpone ante la misma Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, instancia última que emitió la resolución objeto de Casación, acompañándose el recibo de la tasa judicial correspondiente,

De acuerdo al artículo 387°, inciso 3, del Código Procesal Civil, el presente recurso de casación se ha interpuesto dentro del plazo estipulado en la norma antes citada, toda vez que la resolución materia de casación nos fue notificada el 28 de agosto de 2018.

214
S
W

REQUISITOS DE PROCEDENCIA

3.1 De acuerdo al artículo 388°, inciso 1, del Código Procesal Civil, dejamos constancia que no hemos consentido la resolución adversa de primera instancia, porque contra ella interpusimos oportunamente recurso de apelación, el cual precisamente ha sido resuelto por la Sala Civil Permanente a través de la resolución materia de casación.

3.2 De acuerdo al artículo 388°, inciso 2, del Código Procesal Civil y sin perjuicio del amplio desarrollo que se realiza en el presente escrito, precisamos que la infracción normativa o el apartamiento inmotivado del precedente judicial en que incurre la resolución impugnada, consiste en lo siguiente:

3.2.1 Infracción normativa que incide directamente sobre la decisión impugnada:

a) **Contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso y la debida motivación.**

a.1) Artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado

a.2) Artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial

a.3) Artículo 122° inciso 3) del Código Procesal Civil.

b) **Contravención de las normas que garantizan el derecho a la inviolabilidad de la propiedad y su función social.**

b.1) Artículo 70 de la Constitución Política del Perú

c) **Contravención de la norma que garantizan el Principio de Obligatoriedad de las leyes y son de conocimiento público.**

c.1) Artículo 109 de la Constitución Política del 1993.

d) **Inaplicación de una norma de derecho material.**

d.1) Artículo 219 inciso 4. del Código Civil. Nulidad del Acto Jurídico por su Fin Ilícito.

e) **Interpretación errónea de una norma de una norma de derecho material.**

e.1) Artículo 2022 y artículo 2014 del Código Civil. Principio de Oponibilidad De Derecho Reales y buena fe registral.

a) CONTRAVENCIÓN DE LAS NORMAS QUE GARANTIZAN EL DERECHO A UN DEBIDO PROCESO Y LA DEBIDA MOTIVACIÓN.

- Artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado
- Artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial
- Artículo 122° inciso 3) del Código Procesal Civil.

El Tribunal Supremo¹ en correlación con el derecho al debido proceso consustancial con el derecho a la defensa y, por tanto, a la obtención de respuesta fundada en derecho de parte del órgano jurisdiccional, ha establecido lo siguiente:

" Es necesario recordar que una de las funciones básicas de los recursos es lograr la revisión de una sentencia o resolución que se considera injusta o equivocada, por tanto, dichos recursos tienen que cumplir con una serie de principios; entre ellos, el de legalidad, según el cual solamente se podrá impugnar usando recursos

¹ Casación No. 4961-2008. La Libertad. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República de fecha 07 de mayo de 2009.

2, 7
216
SERVA
MAR

expresamente indicados en el ordenamiento jurídico; del interés, esto es, solo se encuentra legitimado para recurrir aquel que tenga interés suficiente; de temporalidad, toda vez que es necesario someter la facultad impugnativa a determinados plazos perentorios; de limitación, el cual indica que el tribunal revisor, no puede, con un pronunciamiento, resolver cuestiones que no sean las exclusivamente contenidas en el recurso interpuesto, y de prohibición de la reforma en perjuicio, vinculado con el anterior principio expuesto, la "reformatio in peius" implica que el tribunal debe limitarse a confirmar o mejorar la situación del recurrente, pero nunca a agravarla mas de lo que afirma se produjo en la resolución impugnada".

"Para el caso objeto de análisis, es pertinente el estudio de los dos últimos principios antes glosados, esto es, el de limitación y de la prohibición de la reforma en perjuicio (...). El principio de limitación también conocido con el aforismo "Quantum devolutum tantum appellatum" reposa en el principio de congruencia según el cual el órgano revisor al resolver la apelación deberá pronunciarse solamente sobre aquellas pretensiones o agravios invocados por el impugnante en su recurso, esto es, el Tribunal sólo puede conocer y decidir sobre aquellas cuestiones a las que ha limitado la apelación el recurrente; en consecuencia, no tiene más facultades de revisión que aquellas que han sido objeto del recurso; es más, el Superior no puede entrar a discutir las cuestiones que han sido consentidas por las partes o que no han sido objeto del recurso, pues, lo contrario, implicaría una afectación al principio de congruencia procesal. El principio de la prohibición de la reforma en perjuicio o "reformatio in peius" recogido en nuestro Código Procesal Civil a través del numeral 370, primer párrafo, señala expresamente que el Juez Superior no puede modificar la resolución impugnada en perjuicio del apelante, salvo que la otra parte también haya apelado, o se haya adherido(...)" (el énfasis y subrayado son agregados)

Así, en este orden y en función de los presupuestos contenidos en las disposiciones legales en referencia, la Sala no ha emitido pronunciamiento en decisión expresa, precisa y motivada respecto de todos y cada uno de los argumentos expresado por nuestra parte por cuanto ni siquiera ha aplicado el artículo 2014 del Código Civil.

2,
217
2014
war
10

Incidencia de la infracción normativa sobre la decisión impugnada

La infracción normativa desarrollada en líneas anteriores incide directamente sobre la decisión impugnada, en la medida que, nos e han motivado de manera suficiente cada uno los considerandos, más aún sin solamente se atiende a responder en forma limitada e imprecisa sobre el predio materia de Litis.

b) Contravención de las normas que garantizan el derecho la inviolabilidad de la propiedad y su función social.

- Artículo 70 de la Constitución Política del Perú

El Tribunal Constitucional también ha precisado que el derecho a la propiedad guarda una estrecha relación con la libertad personal, pues a través de este se expresa la libertad económica y se garantiza la participación del propietario en la organización y el desarrollo de un sistema económico-social. Entonces, este derecho otorga las facultades de usar, gozar, explotar y disponer de la propiedad, siempre que a través de su uso se realice la función social que le es propia.

En este orden de ideas, el Colegiado también ha señalado que el derecho de propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser: a) un derecho pleno, porque confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer de forma autónoma dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico; y, b) un derecho irrevocable, ya que su extinción o transmisión depende de la voluntad del titular y no de causas extrañas o de terceros, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución.

ABOGADA
Rog. C.A.J. N° 45341

218
218
218

Por ello, el goce y ejercicio de este derecho fundamental solo puede ser restringido cuando: a) exista una ley habilitante; b) sea necesario; c) la medida restrictiva sea proporcional, y d) se adopte con el fin de lograr un objetivo legítimo en una sociedad democrática. En conclusión, el derecho de propiedad solamente puede ser materia de restricciones por las causas y finalidades señaladas en la propia Constitución.

Sin perjuicio de la protección constitucional del derecho de propiedad, el artículo 70 de la Carta Magna contempla la figura de la **expropiación**, entendida como potestad estatal de privar de ese derecho a su titular sin que preste consentimiento

En el artículo 2.16 CP se ha reconocido que toda persona tiene derecho a la propiedad, mientras que en el artículo 70 CP se ha establecido que "[e]l derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza". El reconocimiento del derecho de propiedad aparece también en las normas internacionales sobre Derechos Humanos. Así en el artículo 21 DUDH, en el que se reconoce que "1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente"; y en la Convención Americana de Derechos Humanos cuando se ha dispuesto que "1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes". El reconocimiento de la propiedad como derecho constitucional constituye un elemento fundamental en el régimen económico previsto en la Constitución, al punto que el constituyente peruano ha manifestado que "[l]a economía nacional se sustenta en la coexistencia de diversas formas de propiedad" (artículo 60 CP). En palabras del Tribunal Constitucional, se trata de "uno de los componentes básicos y esenciales de nuestro modelo de Constitución económica"¹. Sin embargo, no es un derecho absoluto, sino que se debe "ejerce[r] en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley" (artículo 70 CP). O como se ha dicho en la Convención

América de Derechos Humanos, "[...] la ley puede subordinar tal uso y goce al interés social" (artículo 21.1).

Incidencia de la infracción normativa sobre la decisión impugnada

La infracción normativa desarrollada en líneas anteriores incide directamente sobre la decisión impugnada, en la medida que influye en el sentido de la resolución, ya que el sentido sería otro, es decir la valoración del título con el fin de determinar el Mejor derecho de propiedad.

c) Contravención de la norma que garantizan el Principio que las leyes son obligatorias desde el día siguiente de su publicación y son de conocimiento público. Artículo 109 de la Constitución Política del 1993.

En el Fundamento 5.3 de la Evaluación del Colegiado, se sostiene que: "De la revisión de los actuados, se observa que por Decreto Supremo 59-84-AG..." A l respecto la promulgación es el acto por el cual el jefe del Estado, o lo que es lo mismo en nuestro sistema constitucional, el presidente, atestigua ante la sociedad civil la existencia del acto legislativo que constituye la ley, siendo la publicación el modo para poner la ley en conocimiento de toda la ciudadanía.

Una vez que este ha atestiguado que tal ley ha sido adoptada con tales términos, ni la existencia de dicha ley, ni su texto podrán ponerse en tela de juicio, y por consiguiente por este hecho, la ley no encontrará ningún obstáculo para su ejecución"

En rigor, la publicación es un acto jurídico propiamente dicho, y no consiste solamente, por parte del Presidente de la República, en poner una firma al pie del texto de la ley, sino que es testimonio de que la Ley, como tal produce efectos jurídicos.

En el presente caso, no se puede obviar que, la publicación del Decreto Supremo N° 59-84-AG del 03 de Julio del 1984, es una Norma de conocimiento público y por el cual se procedió a declarar la afectación con fines de reforma agraria de 27.58 has del predio Rustico Puente

ABOGADA
Reg. C.A.L. N° 45341

Piedra o Pampa Libre. Por el cual se APROBO el plano definitivo de afectación del Predio rustico "PUENTE PIEDRA" o "PAMPA LIBRE" ubicado en el distrito de Puente Piedra, en Lima, el mismo que tenía un área de 27 hectáreas con 5.800 metros cuadrados, que involucraba a las Unidades Catastrales Nos 103114, 10315, 10316, 11077, 10343, 10345 y 10279; esa tierra era con fines de que los campesinos usaran la tierra, ya que la tierra era un "bien que debería de producir en favor de quien la trabaja y viva de ella".

2, X
220
1984

El Decreto

DECRETO

Artículo Primero.— Prorrogase hasta el 30 de junio de 1984 la reserva de tierras de aptitud agropecuaria y los recursos forestales comprendidos en esta entidad agrícola en su ámbito la continuación de las acciones del Catastro Rural, regularización, actualización de acuerdos, en las Ordenamientos legales y legales establecidas en el Decreto Supremo N° 113-83-AG de fecha 7 de octubre de 1982.

Artículo Segundo.— El presente Decreto Supremo será referendado por el Ministro de Agricultura.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintiocho días del mes de Junio de mil novecientos ochenta y cuatro.

FERNANDO BELAUNDE TERRAY, Presidente Constitucional de la República.
JUAN CARLOS HUERTADO MILLER, Ministro de Agricultura.

APRUEBAN PLANO DE AFECTACION DEL PREDIO RUSTICO "PUENTE PIEDRA" O "PAMPA LIBRE" UBICADO EN LIMA.

DECRETO SUPLENTO N° 00511-84

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

CONSIDERANDO: Que, por Decreto Supremo N° 48-78-AG de fecha 10 de marzo de 1978, se declaró zona de Reforma Agraria al área total del departamento de Lima.

Que, por Resolución Directoral N° 212-83-DRA-V-L de fecha 01 de Junio de 1983, la Dirección Regional Agraria de Lima, ha declarado la afectación con línea de Reforma Agraria de 26 Has, 700 m² (Veintiséis Hectáreas, Setecientos Metros Cuadrados) del predio rustico "PUENTE PIEDRA" o "PAMPA LIBRE" ubicado en el distrito de Puente Piedra, Provincia y departamento de Lima.

Que, a raíz del recurso de apelación interpuesto la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, mediante Resolución Directoral N° 104-83-DGRA/AR de fecha 27 de noviembre de 1983, modificó de por la Resolución Directoral N° 424-83-DGRA/AR de fecha 23 de marzo de 1984, ha, en el mismo grado, continuando la afectación del predio rustico "PUENTE PIEDRA" o "PAMPA LIBRE" en una extensión de 27 Has, 500 m² (Veintisiete Hectáreas, Cincocientos Metros Cuadrados), Unidades Catastrales Nos. 10314, 10215, 10315, 11077, 10343, 10345 y 10279 y ha solicitado la expedición del presente Decreto Supremo.

Lima, martes 3 de Junio de 1984

Que, la afectación en el presente plano es conforme con el Artículo 17 del Texto Único Ordenado del Decreto Ley N° 17716 y con el Artículo 20 del Decreto Ley N° 17716, en concordancia con el Artículo 20 del Decreto Legislativo N° 29.

Que, de conformidad con el Artículo 149 del Texto Único Ordenado, corresponde a la Dirección Regional Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura la ejecución de las acciones de afectación y adjudicación de predios rusticos en toda la República.

DECRETO

Artículo 1º.— Apruébese el plano definitivo de afectación del predio rustico "PUENTE PIEDRA" o "PAMPA LIBRE" ubicado en el distrito de Puente Piedra, Provincia y departamento de Lima, con una extensión afectada de 27 Has, 500 m² (Veintisiete Hectáreas, Cincocientos Metros Cuadrados), Unidades Catastrales Nos. 10314, 10215, 10315, 11077, 10343, 10345 y 10279.

Artículo 2º.— La Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura ha cumplido lo resulto de este Decreto Supremo, conforme a las normas contenidas en el Artículo 20 del Decreto Supremo N° 0159-78-AG.

Artículo 3º.— El presente Decreto Supremo será referendado por el Ministro de Agricultura.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintiocho días del mes de Junio de mil novecientos ochenta y cuatro.

FERNANDO BELAUNDE TERRAY, Presidente Constitucional de la República.
JUAN CARLOS HUERTADO MILLER, Ministro de Agricultura.

ADJUDICAN CON FINES DE REFORMA AGRARIA TERRENOS DIFAZOS UBICADOS EN TACNA, AREQUIPA Y NAZCA.

RESOLUCIÓN SUPREMA N° 025-84-AG/DGRA/2

Lima, 28 de Junio de 1984.

VISTO:

El expediente administrativo organizado por la Dirección Regional Agraria de Tacna, sobre determinación de terrenos difazos, ubicados en el distrito de Galana, de la provincia y departamento de Tacna, y

ABOGADA
BOG. CAL N° 45341

Justifico.— Que, en el año 1984, nuestra legislación, con la dación del Decreto Supremo adjunto, se señala claramente la afectación del predio rustico Puente Piedra o Pampa Libre, con una extensión de 27.58 has, cuyas unidades Catastrales figurando entre ellas la 10279, Unidad Catastral antigua, con la cual, se le otorgó la calidad de beneficiario y posteriormente en calidad de propietario a quien en vida fuera Manuel Fernández Soca. Posteriormente, con la **RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 448/92-AG-AUD.LIMA-CALLAO** Indica sobre el Proyecto de Adjudicación de 27.58 Has, ubicado en el distrito de Puente Piedra, Provincia y Departamento de Lima, a favor de 16 trabajadores del Agro, como podrá

221

Ud., Señor Presidente observe que, en el segundo párrafo del Considerando, se menciona lo siguiente: "Que mediante Resolución Directoral n° 646-80-AA.DR.VL del 06 de Noviembre de 1980, se calificó al campesino don Manuel Fernández Soca, como beneficiario de Reforma Agraria con Derecho Preferencial a la adjudicación de la parcela Los Naranjos, integrante del Ex Fundo "Puente Piedra", tal como se desprende de la imagen adjunta. La cual para mayor visualización adjunto al presente escrito en copia certificada por Cofopri.

MINISTERIO DE AGRICULTURA
UNIDAD AGRARIA DEPARTAMENTAL
LIMA - CALLAO

ANVERSO Y REVERSO



COFOPRI
CERTIFICADO
MARIJA JOSEFINA TORO BELMONTE
Cofopri

Resolución Directoral

R.D. No. 448 / 92-AG-UAD-LIMA-CALLAO. DE 7 NOV. 1992

VISTO:

El Proyecto de Adjudicación de 27.58 Hás., del predio rústico denominado "FUENTE PIEDRA" ó "PAPIA LIBRE", ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, región natural de La Costa, comprendido en el ámbito del Proyecto Integral del Asentamiento Rural "Chillón-Rimac-Lurín", a favor de dieciséis (16) trabajadores del agro y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Supremo No. 039-84-AG, del 28 de Junio de 1984, se afectó con fines de Reforma Agraria 27.58 Hás., del predio rústico "FUENTE PIEDRA" ó "PAPIA LIBRE", ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, habiendo el Juez de Tierras ministrado posesión en favor de la Ex-Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural con fecha 21 de Junio de 1985;

Que, mediante Resolución Directoral No. 646-80-AA.DR.VL de 06 de Noviembre de 1980, se calificó al campesino don MANUEL FERNANDEZ SOCA, como beneficiario de Reforma Agraria con derecho preferencial a la adjudicación de la parcela "LOS NARANJOS", integrante del ex-fundo "PUENTE PIEDRA";

Que, mediante Resolución Directoral No. 251/92-AG, UAD-LIMA-CALLAO, de fecha 23 de Junio de 1992, fueron calificados como Beneficiarios de Reforma Agraria con derecho preferencial a la Adjudicación de las parcelas que conducen en el predio rústico "FUENTE PIEDRA" ó "PAPIA LIBRE", doña CIPRIANA NAPAN VELASQUEZ, SABINA MARCELA SANCHEZ NAPAN, LORENZO SANCHEZ NAPAN, DIONICIA SANCHEZ NAPAN DE HUAMANI, ERLINDA SANCHEZ NAPAN, MARIA SUSANA SANCHEZ NAPAN, LEONARDA VINOTA SANCHEZ NAPAN, LUCIA SANCHEZ NAPAN, PABLO AMADEO SANCHEZ NAPAN, MARTO SANCHEZ NAPAN, GREGORIA CIPRIANA SANCHEZ NAPAN.



Justifico: Que, el estado peruano con buen criterio, entendiendo el problema agrario, dispuso una serie de acciones para lograr la **JUSTICIA EN EL AGRO**, una de ella, fue afectar predios rústicos que se hallaban incultos, o mal conducidos o con criterios distintos a los de la Reforma Agraria y adecuado aprovechamiento de la tierra, con el cual se favoreció a muchas familias humildes y pobres del campo.

UDA
N° 45341

7 NOV 1997

ERMES KOMATSUDANI MATSUMOTO, JOSE DARIO VASQUEZ ACUÑA, FRANCISCO QUISPE VILLANO Y VIRGINIA GOICOECHEA VDA. DE VILLEGAS;

Que, la Dirección de Recursos Naturales de esta Unidad Agraria Departamental, ha propuesto que una superficie de 27.58 Hás., del predio rústico "PUENTE PIEDRA" ó "PAMPA LIBRE", debe ser adjudicado en forma de parcela individual, a favor de los trabajadores del agro a que se refiere los considerandos anteriores, de conformidad a las especificaciones que se indican en el Anexo No.01 de la presente Resolución, para cuyo efecto se ha emitido el Informe Técnico No.165/92-UAD.LC.DRM.DTL.AR., de fecha 17 de Setiembre de 1992; así como la Oficina de Catastro Rural ha elaborado el plano del predio que es materia de adjudicación;



Que, de conformidad a lo previsto en la Décima Primera Disposición Complementaria del Decreto Legislativo No.653, en concordancia con el artículo 04 del Decreto Ley No.22748, la adjudicación debe efectuarse a título gratuito;



Que, en uso a las facultades conferidas por el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Agricultura aprobado por R.M.No.780-91-AG.; con los Informes favorables de la Dirección de Recursos Naturales y de la Oficina de Asesoría Legal;



SE RESUELVE:



ARTICULO PRIMERA.- Aprobar el Proyecto de adjudicación de 27.58 Hás., del predio rústico "PUENTE PIEDRA" ó "PAMPA LIBRE", ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, región natural de la costa, elaborado por la Dirección de Recursos Naturales.

ARTICULO SEGUNDO.- Adjudicar a título gratuito la superficie de 27.58 Hás., del predio rústico "PUENTE PIEDRA" ó "PAMPA LIBRE", a favor de los trabajadores del agro que se menciona en el Anexo No.01, que forma parte de la presente Resolución Directoral.

ARTICULO TERCERO.- Otorgar a los adjudicatarios sus respectivo Títulos de Propiedad.

REGISTRESE Y COMUNIQUESE.

Como se podrá advertir, haciendo un discurso lógico de la Resolución Directoral, esta Resuelve en la hoja numero 2 (Adjunta al presente escrito), la Aprobación del Proyecto de Adjudicación de 27.58 has., del predio rustico Puente Piedra o Pampa Libre(...), entre los cuales se describe en el Artículo Segundo, (...) a favor de los trabajadores del agro que se menciona en el anexo nº01 que, forma parte dela presente resolución., tal como se lee de la imagen adjunta y anexado en el presente escrito.

ABOGADA
C.A.L. N° 45341

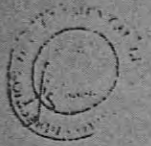
Resolución Directoral 448

223

LIMA DE 11 de Mayo de 1993

ANEXO No. 01

RELACION DE ADJUDICATARIOS DEL PREDIO RUSTICO "PUENTE PIEDRA" & "PAMPA LIBRE"

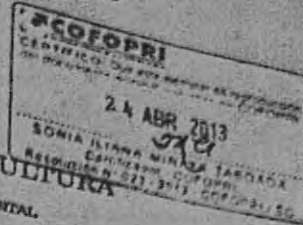


No.	ADJUDICATARIO	UNIDAD CATASTRAL	AREA/MAS.
01.	MANUEL FERNANDEZ SOCA	10279	4.09
02.	SABINA CIPRIANA NAPAN VELASQUEZ	10314	1.58
03.	SABINA MARCELA SANCHEZ NAPAN	10316	0.99
04.	DTONICIA SANCHEZ NAPAN DE HUAMANT	11646	1.00
05.	ERLINDA SANCHEZ NAPAN	11647	1.00
06.	MARIA SUSANA SANCHEZ NAPAN		1.00

DEL TITULO DE PROPIEDAD N° 051820-93, OTORGADO POR EL MINISTERIO DE AGRICULTURA

Que, con fecha 24-Junio-1993, fue otorgado por el ministerio de agricultura el Título de Propiedad n° 051820-93, del cual se aprecia que: En concordancia con lo dispuesto en la Décima Primera Disposición Complementaria del Decreto Legislativo n° 653 Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, se expide el presente título de propiedad que perfecciona los actos sobre el Proceso de Reforma Agraria; de los predios rústicos expropiados por el Derogado Decreto Ley n° 17716; según Resolución Directoral Nro. ° 448/92-AG-UAD.LIMA-CALLAO (...) se ha declarado que el predio rustico Puente Piedra o Pampa Libre, UC N° 10279, ubicado en el distrito de Puente Piedra. Extendiéndose el presente título de propiedad del predio rustico a favor de Manuel Fernández Soca (...), tal como se aprecia de la lectura de la imagen adjunta.

Lima, Perú
ABOGADA
Reg. C.A.L. N° 45341



MINISTERIO DE AGRICULTURA

UNIDAD AGRARIA DEPARTAMENTAL
LIMA - CALLAO

POR CUANTO:

En concordancia con lo dispuesto en la Décima Primera Disposición Complementaria del Decreto Legislativo N° 653 "Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario", se expide el presente Título de Propiedad que perfecciona los actos sobre el Proceso de Reforma Agraria; de los predios rústicos expropiados por el derogado Decreto Ley N° 17718; Según resolución Directoral Nro. 448/92-AG-UAD, LIMA-CALLAO; de fecha 27 de Noviembre de 1992; expedida por LA UNIDAD AGRARIA DEPARTAMENTAL LIMA - CALLAO; el Predio Rústico "FUENTE PIEDRA" o "PAMPA LIBRE", U.C. Nro. 10279, ubicado en el distrito de FUENTE PIEDRA, provincia de LIMA, departamento de LIMA, con un área total de 4,00 hás. 900 m² incluyendo las y demás bienes muebles que se detallan en la Resolución antes mencionada; está comprendido en la disposición antes citada.

POR TANTO:

Se expide el presente Título de Propiedad del predio rústico en favor de DON MA. NOEL FERNANDEZ SOCA, sin obligación de pago alguno, y con mérito suficiente para su inscripción en los Registros Públicos.

En LIMA a los VEINTICUATRO días del mes de JUNIO de mil novecientos NOVENTINES.

[Signature]
MINISTERIO DE AGRICULTURA
UNIDAD AGRARIA DEPARTAMENTAL
LIMA - CALLAO

MSC/est.

Justifico: Que, para el presente caso, el título otorgado por el Ministerio de Agricultura, no es más que la materialización de un derecho adquirido, debido a un administrativo y posteriormente un proceso judicial de expropiación en el cual todas las partes ejercieron sus derechos constitucionales, tal como lo acreditaremos debidamente.

Incidencia de la Infracción normativa sobre la decisión impugnada

La infracción normativa desarrollada en líneas anteriores incide directamente sobre la decisión impugnada, en la medida que influye en el sentido de la resolución, ya que el sentido sería otro, es decir lo

ABOGADA
REG. CAL. N° 45341

DENUNCIA DE FECHA 29 DE ENERO DEL 2010, EN LA CUAL SE DENUCNA LA
INVASION DEL TERRENO OCUPADO POR MARIO FERNANDEZ LLAMOCCA Y
SU FAMILIA EN LA CUAL INTERVIENE EN ESTA DILIGENCIA LA PERSONA DE
SAUL VARGAS VALENCIA QUIEN INETRVIENE A NOMBRE DE LOS PORTALES
SA

2
20
226
m

COPIA CERTIFICADA DE DENUNCIA No. 178-GPP

19 AGO 2011

EL PERSONAL PNP ENCARGADO DE DENUNCIAS DE LA SECCION
FALTAS DE LA COMISARIA PNP PUENTEPIEDRA, QUE SUSCRIBE

CERTIFICA

Que, en el libro de ocurrencias del Cuadro Común que obra en la sección
Faltas de esta SU PNP, existe una a fols 200, signado con el Nro. 178, cuyo
tenor literal es como sigue:

29-ENE-2010 19:00 - PARTE N° 51.- EL MAY PNP MENDOZA
RODRIGUEZ, Jhonny Eduardo.- Da cuenta, sobre constatación policial
efectuada a mérito de la comunicación radial de la Central 105 PNP a solicitud
de Modesta Epifania FERNANDEZ Viuda de INGA (63)- 01.- A horas 10:00
aproximadamente del día de la fecha el SO PNP CORDOVA de la Central 105
comunicó a esta comisaría una invasión de terreno con daños materiales en la
zona agrícola conocida como "Los Naranjos" S/N Puente Piedra, a mérito de
dicha comunicación se desplazó a la unidad móvil KL-8998, al mando SOT1
PNP Raul MARCHAN RUEDA, quien al cabo de unos minutos comunicó
telefónicamente que en el lugar se encontraba una máquina Cargador Frontal
que efectuaba limpieza y nivelación de un terreno y las personas que operaban
la máquina no querían dar mayores explicaciones, la información al personal
PNP solamente indicaban que eran trabajos para la empresa "Los Portales" y
que las agraviadas eran dos mujeres, una anciana y su hija, que referían ser
las propietarias de terreno el mismo que se encontraban dentro de la
jurisdicción de esta comisaría PNP, a mérito de lo antes expuesto, el escrito
procedió a comunicar de dicha novedad vía telefónica al Comisario PNP. Que
dispuso que me constituyera en persona al lugar y verificara los hechos. Al
lugar al lugar a horas 10:30 aproximadamente a bordo de la unidad móvil TL-
7200, acompañado del SOB PNP David NAVARRO GUTIERREZ, SOT1 PNP
Lino GONZALES DE LA CRUZ y SOT1 PNP Cesar GRADOS VADILLO, nos
entrevistamos con la quejosa Sra. Modesta Epifania FERNANDEZ Vda De
INGA (63) nat. De Puente Piedra-Lima, Viuda, con instrucción primaria
completa, agricultora, con DNI N° 09012350 y domiciliada en la Av. Puente
Piedra N° 1 225 Ser Paso - Puente Piedra, que se encontraba acompañada de
su hija Elizabeth INGA FERNANDEZ (32) con DNI N° 10778319, la anciana
refería ser la propietaria del área de terreno donde en esos instantes una
máquina cargador frontal realizaba en su autorización trabajos de limpieza y
nivelación, habiendo denunciado estos hechos a ala 1era Fiscalía Especial De
Prevención del delito del Cono Norte el 27-ENE-2010, mostrando una copia de
la denuncia, ante dicha imputación grave el suscrito procedió entrevistarse con
el conductor de la máquina quien manifestó llamarse ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
(28) nat. De Lima, soltero, 3ro de Secundaria y domiciliado en la Mz C Lt 07-
AA MH Juan VELAZCO ALVARADO - Afa Vitarte, ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
a propietaria "Los Portales" con el documento de venta de terreno N° 00000000000000000000
EJECUTIVO con DNI N° 44354353 y domiciliado en la Av. Vicente, bajo
número 280 El Agustino quien manifestó que los trabajos se realizaban por
orden del abogado Doctor Alonso SOLIS BENITEZ con CAL N° 27135 quien

Incidencia de la infracción normativa sobre la decisión impugnada

La infracción normativa desarrollada en líneas anteriores incide
directamente sobre la decisión impugnada, puesto que no solo esta
normatividad sino todas aquellas mencionadas líneas precedentes, en la
medida que influye en el sentido de la resolución, ya que el sentido sería

ABOGADA
Reg. C.A.L. N° 45341

otro, es decir la valoración del título con el fin de determinar el Mejor derecho de Propiedad.

e) Interpretación errónea de una norma de derecho material.

Artículo 2022 Oponibilidad De Derecho Reales y artículo 2014 Principio de Buena Fe Registral del Código Civil.

Al respecto, la Sala considera en el Punto 5.7 de sus considerando los siguiente: " resulta favorable citar el artículo 2022 del Código Civil n el cual indica: 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 aquel a quien se opone..... Ello quiere decir que sin una determinada persona pretende oponer su derecho real frente a otra quien también lo ostenta, obligatoriamente aquella...debe tener dicho derecho inscrito en los Registros Públicos..."

Al respecto el Ad quem, interpreta de manera literal el artículo 2022 del Código Civil, debiendo tomar en cuenta que el surgimiento de cadenas paralelas de titulación, es continuada y agravada por la falta de soporte del Registro en un sistema catastral integral y eficiente, ocasiona que tengamos dos contendientes confrontando las titulaciones de la que deriven los títulos. Siendo que, la interpretación del artículo 2022, refiere al título que proviene de la titulación primeramente inscrita, **siempre que tenga buena fe** (entendida como desconocimiento de la existencia de la otra titulación) y no ha sobrevenido una causa de ineficacia para su titulación, ocurriendo de modo similar en el concurso de acreedores en el que oponer derechos reales. Pues, para beneficiar a alguien con la aplicación de cualquiera de los efectos protectores del Registro, cualquiera sea el principio o regla específica en el que se sustente dicho beneficio, se requiere tener buena fe, por lo que en tal sentido se debe de considerar las siguientes casaciones que:

REG. C.A.L. N° 45341

2
97
227
11/14

- "... La buena fe es un presupuesto insalvable para determinar el mejor derecho de propiedad" Casación 100-96 Lambayeque (17.07.98)
- "... la buena fe es una presunción que admite prueba en contrario, correspondiendo a la parte que alega lo contrario - mala fe - probarla en forma indubitable" Casación N° 2901-2013 Cono Norte (30.03.05)
- (...) para la aplicación del principio de buena fe registral deben concurrir copulativamente los siguientes requisitos:
 - a) que el adquirente lo haga a título oneroso, b) que el adquirente actué de buena fe tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de la inscripción del mismo, buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro... c) que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase, d) que el adquirente inscriba sus derechos, e) que ni de los asientos registrarles ni de los títulos inscritos resulten causas que anulen, rescindan, resuelva el derecho del otorgante..."

228

En forma complementaria por la Casación n° 3187-2013 Cajamarca (30.06.15) describe que lo mínimo razonable y comprensible de una persona que esta interesada en adquirir un inmueble es por lo menos preguntar el poseedor en qué situación se encuentra el inmueble o cual es el derecho que el asiste (...) por lo tanto la conducta de la compradora (...) no puede ser amparada por el derecho" Estableciéndose un intenso control de buena fe en la revisión de la información que consta en los asientos y en los títulos archivados, del que se deriva un deber de diligencia consistente incluso fuera del registro. Finalmente, la Buena fe no solo es un principio registral sino un principio general.

ABOGADA
RBO. C.A.L. N° 45341

Al respecto, la legitimación del título de la empresa los portales SA, queda desacreditada y basta cualquier sentencia o resolución judicial que enerve el contenido de la inscripción anterior sin que esta se anule, siempre que la última sea incompatible con la anterior, lo que se funda en la propia naturaleza de la tutela judicial efectiva (art. 138 de la Constitución Política, que protege derechos mediante la actuación del órgano jurisdiccional por tanto, en el Estado Constitucional de derecho, la fuerza de la sentencia corrige la inscripción, lo que, por lo demás, también se reconoce expresamente el artículo 3-b de la Ley n° 26366, por cuya virtud, basta sentencia firme para derrotar la inscripción, sin necesidad de anularla. Complementándolo con el artículo 2013 del Código Civil, que añade que cualquier título modificatorio descarta la legitimación.

2
230
anulada
ya

Este hecho queda acreditado por el propio ministerio de agricultura, reconoce haber llevado a cabo un proceso de expropiación, signado con el Expediente n° 95-86 N.C. ante el Tribunal Agrario sobre Expropiación, en el cual mediante la Resolución N° 01 se dispone: Minístrese por el juzgado inmediata posesión bajo inventario del predio denominado Puente Piedra o Pampa Libre a favor de la entidad expropiante, según Acta de Ministración de fecha 2 de Julio de 1986, declarándose posteriormente fundada la demanda en parte las observaciones formuladas por la entidad expropiada del predio rustico Puente Piedra o Pampa Libre en la suma de I/. 4.604.50 Intis, siendo la sentencia confirmada por los miembros del Tribunal Agrario mediante Resolución de fecha 31 de Julio de 1989, recaída en el Expediente n° 737-88, siendo la causa resuelta teniendo la calidad de cosa juzgada.

Pese a la evidencia de nuestra POSESION Y PROPIEDAD que data de documentalmente desde el año 1980, es decir. Por más de TREINTA AÑOS, se nos ha DESPOJADO bajo la ayuda dolosa del centro de arbitraje Financiero Inmobiliario se nos ha arrebatado nuestra único bien que servía de sustento para la supervivencia mía y de mis familiares.

Abg. Cardenas P. S.
ABOGADA
C.A.L. N° 45341

o Pampa Libre" de un área 27 has 5.800 m². Unidades Catastrales Nos: 10314, 10315, 10316, 11077, 10343, 10345 y 10279, inscritas en la Partida registral N° 07017138, ubicada en el distrito de Puente Piedra, Valle Chillon, Provincia y Departamento de Lima, tramitado ante el Segundo Juzgado Agrario de Lima, un aplicación del Decreto Ley N° 17716, Ley de la Reforma Agraria.

2.4
70 ml
2314
Unidad

II.- ANÁLISIS:

2.1. SOBRE LA EXPROPIACIÓN.

2.1.1. Que, mediante el Decreto Supremo N° 48-70-AG de fecha 10 de marzo de 1970 se declaró la Ley de Reforma Agraria el área total del Departamento de Lima.

2.1.2. Que, por Decreto Supremo N° 069-84-AG del 28 de junio de 1984 se afectó con fines de Reforma Agraria 27.58 has del predio rústico denominado "Puente Piedra o Pampa Libre", ubicado en el Distrito de Puente Piedra, Provincia y Departamento de Lima, Unidades Catastrales Nos: 10314, 10415, 10316, 11077, 11078, 10343, 10345 y 10279, para efectos del Proyecto de Adjudicación del Asealamiento Rural "Chillon - Rimac - Lurin" para favorecer a 16 trabajadores del agro que se encontraban en posesión, en virtud a que mediante Resolución Directoral N° 212-82-DR-VI-L de fecha 01 de junio de 1982 la Dirección Regional Agraria VI - Lima declaró la afectación con fines de Reforma Agraria del citado predio rústico, aplicación que se dio en base a lo dispuesto en el artículo 17° del Texto Único Concordado del Decreto Ley N° 17716, Ley de la Reforma Agraria y, el artículo 19° del Decreto Supremo N° 18359-AN.

2.2. EN CUANTO A LA ADJUDICACIÓN A LOS BENEFICIARIOS DEL PREDIO RÚSTICO "PUENTE PIEDRA O PAMPA LIBRE".

2.2.1. Que, don Manuel Fernández Soca, en su condición de campesino fue calificado mediante la Resolución Directoral N° 646-80-AA-DR-V-L de fecha 06 de noviembre de 1980, como beneficiario de la Reforma Agraria con derecho preferencial a la adjudicación de la parcela "Los Naranjos", integrante del Ex Fundo "Puente Piedra" (4 has 3,000 m²) y mediante la Resolución N° 448-92-AG-UAD LIMA CALLAO de fecha 07 de noviembre de 1992 en su Artículo Primero se Resuelve Aprobar el Proyecto de Adjudicación de 27.58 has del predio rústico "Puente Piedra o Pampa Libre" a favor de los trabajadores del agro entre otros al mencionado ciudadano.

2.2.2. Que, como resultado de aquello el Ministerio de Agricultura expidió a su favor el Título de Propiedad N° 051820-93, con fecha 24 de junio de 1993, haciéndolo propietario de 4 has con 900 m².

2.2.3. Que, así mismo otros 15 campesinos también fueron calificados de la misma forma, según la Resolución Directoral N° 251/92-AG-UAD.LIMA-CALLAO de fecha 23 de junio de 1992, con un área de 23.49 has.

2.3. DEL PROCESO JUDICIAL, SIGNADO CON EL EXPEDIENTE N° 95-95 N.C. AGRARIO, SOBRE EXPROPIACIÓN.

2.3.1. Que, del Informe Técnico N° 064/85.DRVIL.DRAAR/SDEA se desprende que en merito a la inspección Ocular se informa sobre el estado del terreno y los cultivos en el predio denominado "Puente Piedra o Pampa Libre" del área de 27 has 5800 m², que entre otros campesinos don Manuel Fernández Soca conducía la Parcela N° 10279 con cultivos de pan llevar, labores que realizaba con la ayuda de su familiares. Es decir que no existían cultivos por la parte propietaria la Sociedad Agrícola "Puente Piedra" sino por los campesinos no propietarios o feudatarios.

En el punto 5.10 de la Sentencia recurrida se sostiene que "...es válido indicar que si bien dicho acto administrativo resuelve adjudicar a título gratuito el inmueble sub litis en favor de mi padre..." Al respecto el ADQUEM SE EQUIVOCA PUESTO QUE el inmueble fue adquirido a TITULO ONEROSO, tal como lo acredito con el deposito en el Banco de la Nación que corresponde al justiprecio ordenado en la Sentencia por el Juzgado de Tierras que es aceptad por Josefina Cristina Thorne León de Schedewind.

ADA
N° 45341

49-1

2, 7
232
Núro 40

CODIGO 004 EL BANCO DE LA NACION, ha recibido en calidad de Depósito Judicial la cantidad de **1,205 MIL 00*** Intia

entregada por **MANUEL FERNANDEZ SOCA**

en el juicio seguido **DIRECCION GENERAL REFORMA AGRARIA Y ASENTAMIENTO RURAL, con SOCIEDAD AGROPECUARIA**

a la orden de **PTE. PIEDRA LTDA, CONSIGNACION.**

2do. JUZ. DE TIERRAS LIMA

HUAMANCHUMO

LIMA 11 de 01 de 19 90

CONTROL	JUDICIAL
wilma adrianzen	

BANCO DE LA NACION

Para ser valido este documento deberá llevar, además de las firmas que lo autorizan, la Impresión de la máquina...

Que, como bien advierte el mencionado informe legal, existe una omisión en la cancelación del asiento registral, a pesar de haber sido ordenado por la judicatura del Segundo Juzgado d Tierras de Lima, (Tal mayo-1990 a los Registros Públicos de Lima) omisión que ha traído como consecuencia que el dominio sobre el derecho de propiedad del predio denominado con Unidad Catastral n° 10279, hoy Unidad Catastral N° 05118, se transfiera a favor de terceros, afectándose el derecho de propiedad que ostento la Ex Dirección General de Reforma Agraria o Pampa Libre, sino que también se estaría afectando el derecho de propiedad otorgado por la Dirección mencionada en favor de los campesinos, quien contaba con Título de Propiedad, pero que al no haber sido inscrito, el nuevo dominio en los Registros Públicos, se permitió que la Partida Matriz N° 07017136, a nombre de los antiguos propietarios quedara subsistente, y a los sucesores de la causante, arrogarse tal derecho de propiedad, aun cuando este ya no les correspondía, llegando incluso a transferirlo, transgrediendo la regulación de la legislación agraria, la sentencia emitida y confirmada por el Segundo Juzgado de Tierras de Lima, así como de la propia entidad estatal, representada en la Dirección General de Reforma Agraria, del Ministerio de Agricultura.

Puesto que, el derecho adquirido por la empresa Los Portales SA, ES EL MISMO con el que ya contaba el transmitente, no uno diferente, pues el sistema jurídico no concede más facultades de las que el mismo sujeto se le otorgo, entonces si el adquiriente por contrato pretende el derecho que tenía su transmitente, pues recibe idéntica prerrogativa, no más. El derecho es coherencia y también lo exige a sus destinatarios, por lo que es necesario que exista coincidencia entre la premisa (acto de transferencia) y la conclusión (DERECHO TRANSFERIDO). Por tanto, desde un punto de vista funcional, la fe pública es una adquisición derivativa, siendo que mi adquisición es originaria deviene del Estado.

Finalmente, es clara la transferencia irregular del predio Puente Piedra, Scheidewind a favor de la Sucesión de Doña Josefina Raquel Thorne león de causante si tenía conocimiento de la existencia de la Partida nº PO 1045367, así como la empresa Los Portales, debido a que la inscripción de la Unidad Catastral nº 05118, que se considera en su Escritura de Compraventa, se encuentra inscrito con el número de Unidad Catastral anterior, es decir 10279, a nombre del Ministerio de Agriculturas, de donde deviene mi derecho, inscritos desde el **22 de noviembre del 1993**, así como en el Título Archivado que se presenta adjunto, en donde también figura el plano de Expropiación.

23
005 m
2380
vnu



SUNARP
SISTEMA NACIONAL UNIFICADO
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

COPIA LITERAL

Zona Registral N° IX - Sede Lima

PREDIO RURAL SECTOR 1 CODIGO CATASTRAL 10279 PROYECTO PUENTE PIEDRA RIMA
LIBRE VALLE CHILLON-RIMAC. U.C. 10279

PO1045367

DPTO: LIMA PROV: LIMA DIST: PUENTE PIEDRA

Situación: NO CARG/GRAV

Zona Registral N° IX - Sede Lima
ZONAL S.J.L.
26 SET 2013
Estado: ZONADA ACTIVA
**PUBLICIDAD
EXPEDIDA**

Uso PREDIO MATRIZ

Titular(es) Actual(es)
MINISTERIO DE AGRICULTURA S/O

TERRENO Area: 0.00 M2
40,900.00

Asiento(s) Registral(es):

PREDIOS:

- 1 INSCRIPCION DE PLANO PERIMETRICO (PROPIEDAD)
Asiento de Presentación Nro. 1993-01002892 del 22/11/1993 a horas 17:58:39
Registrador Público OTERO SALAZAR, JOSE FERNANDO
Fecha de inscripción 22/11/1993
- 2 INSCRIPCION DE ANOTACION DE APELACION
Registrador Público CRUZ BALTAZAR, LAURA GIOVANNA
Fecha de inscripción 10/04/2013

AS. 00001

AS. 00002

No existe(n) título(s) pendiente(s)

El registrador que suscribe deja constancia que la información transcrita en 3 páginas corresponde literalmente al contenido de la partida registral que corre en los archivos de este registro.

MEMO 842-2008-SUNARP-Z.R.N° IX/GR, 15.07.08
Se expide el presente certificado a las 10:44:08 horas del día 26 de Setiembre del 2013.

ABOGADA
C.A.L. N° 45341
Reg.

MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS
 UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
 REGISTRO DE LA PROPIEDAD
 LIMA - PERU

REGISTRAL Nº 1 - LIMA
 ARCHIVO DE TITULOS
 14 MAY 2013
TENDIDO

INSCRITO EN EL REGISTRO
 PREDIAL DE LIMA EN EL
 CODIGO 90104334
 AS. N° 112
 Fecha N° 22-11-93
 CODIGO DEL REGISTRADOR 112

INSCRITO EN EL REGISTRO
 PREDIAL DE LIMA EN EL
 CODIGO 90104334
 AS. N° 112
 Fecha N° 22-11-93
 CODIGO DEL REGISTRADOR 112

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. UBICACION
2. SUPERFICIE
3. COLINDANCIA Y LINDEROS

PREDIO "PUENTE PIEDRA O PAMPA LIBRE"
 DISTRITO :
 PROVINCIA : PUENTE PIEDRA
 DEPARTAMENTO : LIMA
 La Superficie total del Predio es de 27.58 Has. compo-

INSCRITO EN EL REGISTRO
 PREDIAL DE LIMA EN EL
 CODIGO 90104334
 AS. N° 112
 Fecha N° 22-11-93
 CODIGO DEL REGISTRADOR 112

SECTOR NOROCCIDENTAL (10279)

NORTE : Con una acequia que separa a la propiedad de una granja, línea sinuosa, con una longitud de 10.00 metros lineales.
 ESTE : Con un camino paravale en línea sinuosa, con una longitud de 87.00 metros lineales.

SECTOR SURESTE

: Con varias propiedades partiendo de la ribera de la carretera sigue con dirección OESTE, en línea sinuosa, hasta llegar al punto de partida, con una longitud de 715.00 metros lineales.

PERIMETRO : 1,472.00 metros lineales.

SECTOR SUR (10345)

FERNANDO OTERO SALAZAR
 REGISTRADOR (PROV.)
 Registro Predial de Lima

INSCRITO EN EL REGISTRO
 PREDIAL DE LIMA EN EL
 CODIGO 901043368
 AS. N° 112
 Fecha N° 22-11-93
 CODIGO DEL REGISTRADOR 112

INFORME

A : DR. LUIS ALIAGA JIBAJA
 DE : SR. DAVID CASTILLO MALLQUI
 ASUNTO : PREDIO "PUENTE PIEDRA" O "PAMPA LIBRE"
 FECHA : 05/08/93

INSCRITO EN EL REGISTRO
 PREDIAL DE LIMA EN EL
 CODIGO 901043368
 AS. N° 112
 Fecha N° 22-11-93
 CODIGO DEL REGISTRADOR 112

El presente tiene por objeto dar a conocer la siguiente información sobre el predio "PUENTE PIEDRA" o "PAMPA LIBRE":
 1. El predio en mención se encuentra ubicada en la hoja catastral 19-275-8685 del distrito de Chillón-Rímac, distrito de Puente Piedra, de la Provincia de Lima, del Departamento de Lima.
 2. En el plano de ubicación, el predio se encuentra dividido en cuatro (04) sectores, los cuales no presentan continuidad geográfica.
 3. El área total del predio es de 27.58 Has., distribuidos según se detalla a continuación:

Sector 1	4.52 Has	4.09
Sector 2	0.84 Has	0.90
Sector 3	5.30 Has	4.92
Sector 4	16.92 Has	17.69
Area Total	27.58 Has	

INSCRITO EN EL REGISTRO
 PREDIAL DE LIMA EN EL
 CODIGO 901043372
 AS. N° 112
 Fecha N° 22-11-93
 CODIGO DEL REGISTRADOR 112

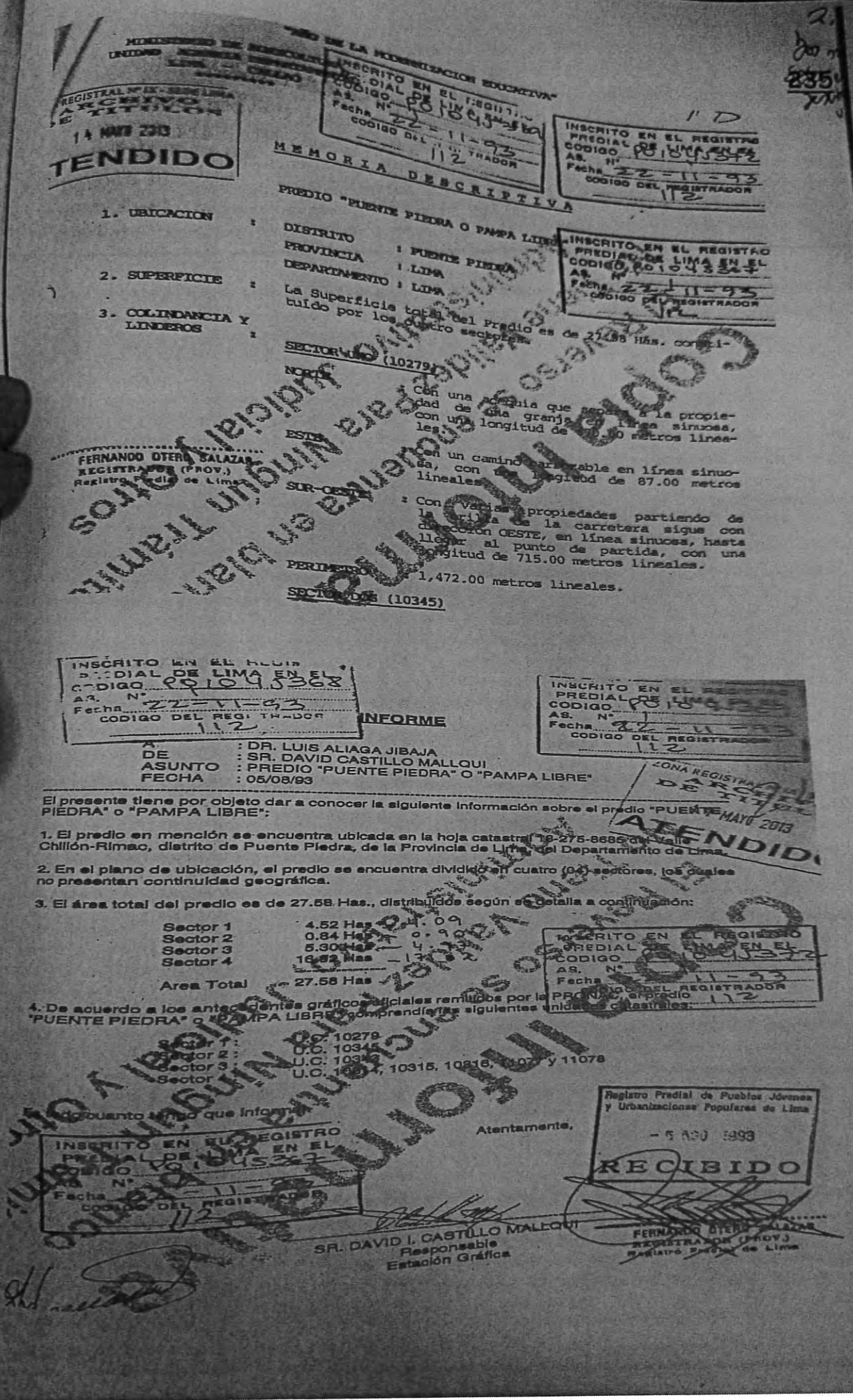
4. De acuerdo a los antecedentes gráficos oficiales remitidos por la Oficina del Predio "PUENTE PIEDRA" o "PAMPA LIBRE" comprenden las siguientes unidades catastrales:
 Sector 1 : U.C. 10279
 Sector 2 : U.C. 10345
 Sector 3 : U.C. 10346
 Sector 4 : U.C. 10347, 10315, 10316, 10317 y 11078

ABOGADA REG. CAL N° 45341

INSCRITO EN EL REGISTRO
 PREDIAL DE LIMA EN EL
 CODIGO 901043372
 AS. N° 112
 Fecha N° 22-11-93
 CODIGO DEL REGISTRADOR 112

Atentamente,
 SR. DAVID I. CASTILLO MALLQUI
 Responsable
 Estación Gráfica

Registro Predial de Poblaciones Jóvenes y Urbanizaciones Populares de Lima
 - 5 AGO 1993
RECIBIDO
 FERNANDO OTERO SALAZAR
 REGISTRADOR (PROV.)
 Registro Predial de Lima



2.
 235
 20

DE LA NOTIFICACION A LA SOCIEDAD AGRICOLA PUENTE PIEDRA.

2
236

Como se podrá advertir de la copia adjunta, la Sociedad Agrícola Puente Piedra, era parte del proceso de Expropiación, y no solamente tenía conocimiento pleno del proceso de Expropiación, llevado ante el Segundo Juzgado de Tierras, sino también a través de sus representantes, como es el caso de la solicitud de revalorización hecha por la propia Josefina Thorne León de Schneidewind, en donde se aprecia su firma legible, con la intención de que el Justiprecio que se desembolse sea mayor, con fecha 17 de septiembre de 1986.

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y PESQUERÍA
REGION AGRARIA VI-LIMA

f-3111

Lima, 06 Mayo 1984

NOTIFICACION

SEÑOR:

SOCIEDAD AGRICOLA PUENTE PIEDRA LTDA.
Av. Wilson Nº 1698
Lima.-

Este despacho, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 50º Inca, pone en su conocimiento el texto del Decreto Ley N° 17716 - de fecha 03 de Julio de 1984.

" Decreto Supremo Nº 059-84-AG. - EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA. "

" CONSIDERANDO: Que por Decreto Supremo Nº 43-70-AG, de fecha 10 "

" de Marzo de 1970, se declaró zona de Reforma Agraria el área de "

" tal del departamento de Lima; Que, por Resolución Directoral Nº "

" Nº 212-82-DR-VI-L. de fecha 01 de Junio de 1982, la Dirección "

" Regional Agraria VI-Lima, ha declarado la afectación con fines "

" de Reforma Agraria de 25 Hás. 700 m2. (Veinticinco Hectáreas, Se "

" cientos Metros Cuadrados), del predio rústico "PUENTE PIEDRA "

" o "PAMPA LIBRE", ubicado en el distrito de Puente Piedra, pro "

" vincia y departamento de Lima; "

" Que, a raíz del recurso de apelación interpuesto, la Dirección "

" General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, mediante Resu "

" lución Directoral Nº 1041-83-DGRA/AR, de fecha 24 de Noviembre "

" de 1983, modificada por la Resolución Directoral Nº 424-84-DG "

" RA/AR, de fecha 23 de Marzo de 1984, ha absuelto el grado con "

" firmando la precitada Resolución, en cuanto declara la afecta "

" ción del predio rústico "PUENTE PIEDRA" o "PAMPA LIBRE" en una "

" extensión de 27 Hás. 5,800 m2. (Veintisiete Hectáreas, Cinco "

" Mil Ochocientos Metros Cuadrados). (Unidades Catastrales Ns. "

" 10314, 10315, 10316, 10077, 11078, 10343, 10345 y 10279), y ha "

" solicitado la expedición del presente Decreto Supremo; "

" Que, la afectación en el presente caso se fundamenta en el Ar "

" tículo 17º del Texto Unico Concordado del Decreto Ley Nº 17716 "

" y 19º del Decreto Supremo Nº 163-69-AP, en concordancia con el "

" Artículo 32º del Decreto Legislativo Nº 2; "

" Que, de conformidad con el Artículo 149º del acotado Texto Uni "

" co Concordado responde a la Dirección General de Reforma A "

" graria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura la g "

" nificación de las zonas de afectación y expropiación de pra "

" dios rústicos en toda la República; "

BOGADA N. 5341
C.A.L. N. 5341

2,
237

Expediente No 95-86-NC.

RECEBIÓ
SECRETARÍA

JUZGADO DE TIERRAS DE LIMA

NOTARIA ZARATE DEZ PINK
Jr. Lampa N° 1116 - Lima I
Tel: 426-8747 - Telefax: 426-8448

presentada por don [Nombre] [Apellido] de [Nombre] [Apellido] de Schnell-
identificada con L.E. No 08224758 y L.T. No 0831476
domicilio procesal en Paseo de la República No 571,
La Victoria, en los autos seguidos por la Dirección
de Reforma Agraria sobre expropiación, atentamente

Que de conformidad a lo dispuesto por el art. 1
Decreto Supremo No 0159-74-AG, observamos la valorización
realizada por la demandante sobre las 27Haa. 5800M2 del pre-
dio rústico "Puente Piedra" o "Pampa Libre", de mi propiedad,
de afectación, por ser ilegal, antojadiza y arbitra-

En efecto, conforme consta de la instrucción del
dicho cuadernillo de valorización que se adjunta a la deman-
da la valorización deberá ceñirse a lo estipulado en el De-
creto Ley No 21334 que conforme a su art. 2 establece que:

valor que se fijará como justiprecio por la expropiación
predios rústicos, cualquiera sea el tipo de conducción
de los mismos (el indicado ...); en su defecto, el justiprecio se esta-
blecerá aplicando en cada caso, por separado para tierras de
cultivo bajo riego, secano o pastos naturales, el promedio
de los precios de las distintas categorías de tierras fijadas en
el Manual de Precios Rústicos vigente a 1969, de acuerdo a

la demandante ha realizado una inscripción de dominio
sobre el predio, sin fundamento legal alguno.

ABOGADA
C.A.L. N° 45341

27
M nu
238
venta
un

NOTARIA ZARATE DEL PINO
Jr. Lampa No 1116 - Lima I
Tel: 426-8482

Selección
tres

...dáticas de 1969, ésta sería a razón de 1/1. 0.10...
...a cual aritméticamente arrojaría...
...el predio afectado que sería de 1/...
...ste mil quinientos ochenta intes), conforme consta...
...taje técnico de valorización efectuado por el Ing...
...arne León, sobre la base de la información suministrada...
...el Cuerpo Técnico de Tasaciones que acompañamos a la...
...te, y cuyo mérito su Despacho se servirá tener presen...
...fectos que se me otorgue una indemnización real y...
...ada a Ley.

Sírvase el Juzgado tener por observada la valo-
ración formulada por la demandante sobre el terreno de mi
propiedad materia de expropiación, y declarar fundada oportu-
namente mi petición.

ASÍ DECIMOS.- Que, sin perjuicio de lo principiado, solici-
tamos a su Despacho se sirva oficiar a la Dirección del Cuerpo
Técnico de Tasaciones del Perú sito en la Av. Abancay No 459
los efectos que pongan a disposición de su Despacho nueva perici-
ta oficial sobre el valor del terreno afectado, para mejor
resolver la presente, siendo por cuenta de las partes los gastos
que ello ocasiona.

ASÍ DECIMOS.- Que acompañamos la Boleta Única de Litigante
con las especies valoradas respectivas. Téngase presente.

Justifico.- Entonces así demostramos que la propia Josefina ThorneLeon
de Schneidewind, SI TENIA PLENO CONOCIMIENTO DEL PROCESO DE
EXPROPIACION, ASI COMO QUE ESTUVO DE ACUERDO AL SOLICITAR UNA
REVALORIZACION DEL PREDIO para el desembolso del justiprecio, solicitud
que es presentada en el Proceso seguido con Exp. N° 95-86 de

Reg. C.A.L. N° 45341

Expropiación, y aceptado su reclamo en cuanto al desembolso del precio, para el correspondiente pago del justiprecio.

Incidencia de la infracción normativa sobre la decisión impugnada

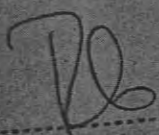
Las infracciones normativas desarrolladas en líneas anteriores inciden directamente sobre la decisión impugnada, en la medida que, de haberse aplicado de manera correcta a los artículos mencionados, se habría llegado a la ineludible conclusión de que nuestra demanda de mejor derecho de propiedad, reivindicación y pago de indemnización sería amparada

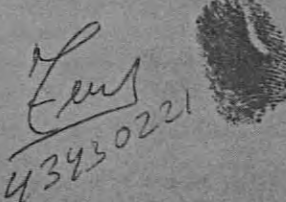
Por tanto:

A usted señora Presidente solicitamos tener por interpuesto el presente Recurso de Casación y elevar el expediente a la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República.

PRIMER OTROSÍ DECIMOS: Que, acompañamos el recibo de Pago del Arancel Judicial por Recurso de Casación y suficientes cédulas de notificación.

SEGUNDO OTROSÍ DECIMOS: Que suscriben el presente escrito la letrada que autoriza debidamente facultados al efecto, en uso de la atribución conferida por el artículo 290° de la Ley Orgánica del Poder Judicial.


G. Coraly Cárdenas Pist
ABOGADA
Reg. C.A.L. N° 45341


43430221

27
Bo mil
239
v



ANEXO 13

**SENTENCIA
CASACIÓN Nº 28290–2018
LIMA NORTE**

Sumilla. La consideración aplicación aislada de la inscripción como criterio de oponibilidad de derechos sobre inmuebles, sin considerar la exigencia legal de la buena fe, puede llevar a dar una prevalencia a la mera inscripción, así esta se haya realizado con conocimiento de la existencia de otros derechos reales incompatibles con el que se inscribe, siendo que la buena fe es una categoría jurídica introducida en nuestro ordenamiento jurídico precisamente para evitar la injusticia en el Derecho y preservar los valores morales de nuestra sociedad.

Lima, seis de agosto
de dos mil diecinueve

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.-----**

I. Vista; la causa número veintiocho mil doscientos noventa-dos mil dieciocho, con los acompañados, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos Pariona Pastrana – Presidente, Rueda Fernández, Toledo Toribio, Bermejo Ríos y Bustamante Zegarra; y, luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I.1. Antecedente

Mario Fernández Llamocca, sucesor de Manuel Fernández Soca, interpone demanda de mejor derecho de propiedad y acumulativamente reivindicación y pago de daños y perjuicios contra Los Portales Sociedad Anónima, respecto el predio rústico denominado Puente Piedra o Pampa Libre con un área de cuatro punto cero nueve (4.09) hectáreas.

I.2. Sentencia materia de casación

La sentencia de vista contenida en la resolución número ochenta y dos, de fecha dieciocho de julio de dos mil dieciocho, obrante a fojas dos mil setecientos cinco, emitida por la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que resuelve **confirmar** la sentencia apelada contenida en la resolución número setenta y dos, de fecha cinco de noviembre de dos mil catorce,

SENTENCIA
CASACIÓN N° 28290–2018
LIMA NORTE

obranste a fojas dos mil doscientos tres, que declaró **infundada** en todos sus extremos la demanda de mejor derecho de propiedad, reivindicación y pago de indemnización por daños y perjuicios interpuesta por Mario Fernández Llamocca contra Los Portales Sociedad Anónima.

I.3. Recurso de casación y auto calificadorio

Mario Manuel Fernández Villalobos, sucesor de Mario Fernández Llamocca, interpuso recurso de casación con fecha siete de setiembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas dos mil setecientos treinta y ocho del expediente principal, el cual fue declarado procedente por auto calificadorio de fecha veintitrés de enero de dos mil diecinueve, obrante a fojas doscientos sesenta y dos del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema, por las siguientes infracciones normativas:

i) Contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso y la debida motivación: numeral 5 del artículo 139 de la Constitución, artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y numeral 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil. Señala que en función a los presupuestos contenidos en las disposiciones legales citadas, la Sala Superior no ha emitido pronunciamiento expreso, preciso y motivado sobre cada uno de los argumentos alegados por la parte recurrente, ya que ni siquiera ha aplicado el artículo 2014 del Código Civil.

ii) Contravención de las normas que garantizan el derecho a la inviolabilidad de la propiedad y su función social: artículo 70 de la Constitución. Precisa que el Tribunal Constitucional ha señalado que el derecho de propiedad guarda una estrecha relación con la libertad personal; que, es un derecho que se caracteriza por ser un derecho pleno e irrevocable y que su goce y ejercicio solo puede ser restringido cuando exista ley habilitante, sea necesario, sea proporcional y se adopte con el propósito de lograr un objetivo legítimo. Agrega que, no es un derecho absoluto, sino que se debe ejercer en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley.

iii) Contravención de la norma que garantiza el principio de obligatoriedad de las leyes y son de conocimiento público: artículo 109 de la Constitución. Indica que el Decreto Supremo N.º 59-84-AG, del tres de julio de mil novecientos ochenta y cuatro, es una norma de conocimiento público mediante la cual se declaró la afectación con fines de Reforma Agraria de veintisiete punto cincuenta y ocho hectáreas (27.58 has) del predio rústico Puente Piedra o Pampa Libre, que involucraba a las Unidades Catastrales N.ºs 103114, 10315, 10316, 11077, 10343, 10345 y 10279. Que, el Estado peruano entendiendo el problema agrario dispuso una serie de acciones para lograr la justicia en el agro, entre ellas, la de afectar predios rústicos

SENTENCIA
CASACIÓN N° 28290–2018
LIMA NORTE

que se encontraban mal conducidos, con criterios distintos a los de la Reforma Agraria, como se desprende de la Resolución Directoral N° 448/92-AG-UAD.LIMA-CALLAO que aprobó el Proyecto de Adjudicación de veintisiete punto cincuenta y ocho hectáreas (27.58 ha) y en virtud del cual el Ministerio de Agricultura otorgó el Título de Propiedad N° 051820-93, que viene a ser la materialización de un derecho adquirido, debido a un acto administrativo y posteriormente a un proceso judicial de expropiación en el que todas las partes ejercieron sus derechos constitucionales.

iv) Infracción normativa por interpretación errónea de los artículos 2014 y 2022 del Código Civil. Alega que la Sala Superior interpreta literalmente el artículo 2022 del Código Civil, debiendo considerar que el surgimiento de cadenas paralelas de titulación es continuada y agravada por la falta de soporte del Registro en un sistema catastral integral y eficiente, ocasiona que existan dos contendientes. Siendo que la interpretación del artículo invocado, refiere al título que proviene de la titulación primeramente inscrito, siempre que tenga buena fe y no ha sobrevenido una causa de ineficacia para su titulación, ocurriendo de modo similar en el concurso de acreedores en el que se oponen derechos reales, ya que para beneficiarse con los principios registrales es regla específica tener buena fe, como así lo señalan las casaciones. También señala que la empresa demandada adquirió la propiedad independizada de mala fe, debido a que tenía conocimiento que desde el veintinueve de enero de dos mil diez la propiedad pertenecía a Mario Fernández Llamocca, como se desprende de la carta notarial del treinta de abril de dos mil diez, y que, es errado lo sostenido en el punto 5.10 del fallo recurrido, pues el predio fue adquirido a título oneroso como se acredita con el depósito del Banco de la Nación que corresponde al justiprecio ordenado en la sentencia del Juzgado de Tierras, lo que es aceptado por Josefina Cristina Thorne León de Schedewind. Agrega que, existe una omisión en la cancelación del asiento registral, no obstante haber sido ordenado por el Juzgado de Tierras de Lima, omisión que ha originado que el dominio sobre el derecho de propiedad del predio denominado como Unidad Catastral N° 10279, hoy Unidad Catastral N° 05118, se trasfiera a favor de terceros, afectándose el derecho de propiedad que ostentó la ex Dirección General de Reforma Agraria o Pampa Libre, sino que también se estaría afectando el derecho de propiedad otorgado por la Dirección en favor de los campesinos, quien contaba con título de propiedad, pero que al no haber sido inscrito el nuevo dominio en los Registros Públicos, se permitió que la Matriz N.° 07017136, a nombre de los antiguos propietarios quedará subsistente y, a los sucesores de la causante, irrogarse tal derecho de propiedad, aun cuando ya no les correspondía, llegando incluso a transferirlo, transgrediendo la regulación de la legislación agraria, la sentencia confirmada del Juzgado de Tierras de Lima, así como de la propia Dirección General de Reforma Agraria del Ministerio de Agricultura.

SENTENCIA
CASACIÓN Nº 28290–2018
LIMA NORTE

II. Considerando

Primero. Objeto de pronunciamiento

1.1 El presente caso está referido a uno de **derecho civil**, el cual viene en casación en control de derecho por **infracciones procesales** de las normas contenidas en los artículos 139 numeral 5 de la Constitución, 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 122 numeral 3 del Código Procesal Civil e **infracciones materiales** de las normas contenidas en los artículos 70 y 109 de la Constitución y 2014 y 2022 del Código Civil; que en ese orden serán absueltas en el desarrollo de la sentencia casatoria.

1.2. Es importante reiterar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal y, que de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico en función nomofiláctica por control de derecho, ***solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria***, teniendo entre sus fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema.

Segundo. Sobre la infracción de las normas contenidas en los artículos 139 numeral 5 de la Constitución, 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 122 numeral 3 del Código Procesal Civil

2.1. El auto calificadorio tiene anotado como fundamento medular que en la sentencia recurrida no se ha emitido pronunciamiento expreso, preciso y motivado sobre cada uno de los argumentos alegados por la parte recurrente, no habiendo aplicado el artículo 2014 del Código Civil.

2.2. Absolviendo la causal cabe indicar, que el artículo 139 numeral 5 de la Constitución¹, reconoce el derecho fundamental a la debida motivación de las

¹ Principios de la Administración de Justicia

Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.

SENTENCIA
CASACIÓN Nº 28290–2018
LIMA NORTE

resoluciones judiciales, en el cual también encuentra amparo en los Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos, incluido como garantías procesales en el artículo 8 de la Convención Americana de Derechos Humanos, y en el artículo 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. Siendo este derecho fundamental uno de los derechos que conforman el derecho fundamental al debido proceso², que se encuentra reconocido en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución³. Asimismo, a nivel legal las normas contenidas en los artículos 122 numeral 3 del Código Procesal Civil y 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial⁴, establecen respectivamente que las resoluciones contienen la mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado y que todas las resoluciones son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan.

Del mismo modo, el derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones ha obtenido interpretación de la Corte Interamericana de Derechos Humanos (vinculante para el Perú en atención a la Cuarta Disposición Final y

² El derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es parte del derecho al debido proceso consagrado en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución Política del Estado, como uno de los principios y derechos de la función jurisdiccional, el cual exige que en todas las instancias judiciales se cumplan necesariamente todas las garantías, requisitos y normas de orden público que han sido establecidas a fin de generar que todas las personas estén en reales condiciones de poder defender de manera apropiada sus derechos. Así, el debido proceso es una garantía procesal de inexorable cumplimiento en tanto su observancia permite la efectiva protección de otros derechos fundamentales y el acceso a la justicia.

³ Principios de la Administración de Justicia

Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.

⁴ Deberes.-

Artículo 50.- Son deberes de los Jueces en el proceso: (...) 6. Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia.

Artículo 87.-Acumulación objetiva originaria

La acumulación objetiva originaria puede ser subordinada, alternativa o accesorio. Es subordinada cuando la pretensión queda sujeta a la eventualidad de que la propuesta como principal sea desestimada; es alternativa cuando el demandado elige cuál de las pretensiones va a cumplir; y es accesorio cuando habiendo varias pretensiones, al declararse fundada la principal, se amparan también las demás.

Si el demandado no elige la pretensión alternativa a ejecutarse, lo hará el demandante.

Si no se demandan pretensiones accesorias, sólo pueden acumularse éstas hasta antes del saneamiento procesal. Cuando la accesoriedad está expresamente prevista por la ley, se consideran tácitamente integradas a la demanda.

Contenido y suscripción de las resoluciones.-

Artículo 122.- Las resoluciones contienen:

3. La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado.

Artículo 12.- Motivación de resoluciones

Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan. Esta disposición alcanza a los órganos jurisdiccionales de segunda instancia que absuelven el grado, en cuyo caso, la reproducción de los fundamentos de la resolución recurrida, no constituye motivación suficiente.

SENTENCIA
CASACIÓN Nº 28290–2018
LIMA NORTE

Transitoria de la Constitución), estableciendo que es *un derecho que permite verificar la materialización del derecho a ser oído, y que la argumentación de un fallo demuestra que los alegatos, pruebas y en este caso -pretensiones de la demanda-, han sido debidamente tomados en cuenta, analizados y resueltos*⁵, y que: “(...) **la motivación es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión. El deber de motivar las resoluciones es una garantía vinculada con la correcta administración de justicia, que protege el derecho de los ciudadanos a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra, y otorga credibilidad de las decisiones jurídicas en el marco de una sociedad democrática** (...)”⁶.

2.3. Desarrolladas las premisas jurídicas precedentes, para verificar si se ha incurrido en las infracciones objeto de absolución en este extremo, el análisis a efectuarse debe ser necesariamente de las razones que sirvieron de sustento a la impugnada; por lo tanto, al realizar el control de derecho, se realizará un examen de las razones que justificaron la decisión contenida en ella, a efectos de establecer si se ha incurrido en infracción de las normas contenidas en los artículos 139 numeral 5 de la Constitución, 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 122 numeral 3 del Código Procesal Civil.

2.4. La sentencia recurrida tiene expresadas las siguientes **razones [r]**:

r₁. Por Decreto Supremo N° 59-84-AG del veintiocho de junio de mil novecientos ochenta y cuatro se afectó con fines de Reforma Agraria **veintisiete punto cincuenta y ocho hectáreas (27.58 has) del predio rústico denominado “Puente Piedra o Pampa Libre”** ubicado en el distrito de Puente Piedra, Lima, para efectos del Proyecto de Adjudicación del Asentamiento Rural “Chillón- Rímac-Lurín” para favorecer a dieciséis trabajadores del agro, conforme se desprende del Informe Legal 196-2012-AG-OAJ de fecha ocho de junio de dos mil doce [fundamento 5.4].

r₂. Mediante Resolución Directoral 448/92-AG-UAD-LIMA-CALLAO de noviembre de mil novecientos noventa y dos se resolvió, en su artículo segundo, adjudicar a título gratuito —evaluando conjuntamente con el anexo 1 del citado acto administrativo— el **predio rústico “Puente**

⁵ Corte IDH. Caso Tristán Donoso vs. Panamá. Excepción Preliminar, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia del 27 de enero de 2009, párrafo 153

⁶ Caso Apitz Barbera y otros, sentencia de la Corte Interamericana de derechos Humanos de fecha 05 de agosto de 2008, fundamento 77.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 28290–2018
LIMA NORTE

Piedra” o “Pampa Libre” cuya área es de cuatro punto cero nueve hectáreas (4.09 ha) a favor de **Manuel Fernández Soca**; producto de dicha adjudicación, el Ministerio de Agricultura expidió el Título de Propiedad 51820-93 del veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y tres de fojas mil trescientos veintidós, en el cual se declara como propietario del predio rústico “Puente Piedra” o “Pampa Libre”, U.C. Nro. 10279, ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima con un área total de cuatrocientos (400) hectáreas y novecientos (900) metros cuadrados, al fallecido Manuel Fernández Soca quien, en atención a la copia literal de la Partida Registral 12438389 correspondiente a la declaratoria de herederos, **es padre del demandante** [fundamento 5.4].

r₃. Mediante contrato de compra-venta de fecha cinco de marzo de dos mil diez, la **sucesión intestada de Josefina Cristina Thorne León de Schneidewind**, conformado por Paul Theodor Schneidewind Sologuren, Roxana Norma Chaves Cedrón, María Josefina Raquel Schneidewind Thorne y Paul Teodoro Schneidewind Thorne, **en calidad de vendedora**, le transfiere el inmueble identificado como Lote Matriz B, con unidad catastral 5118, cod. Predio 8-2758685-05118, ubicado en el Valle Carabayllo, fundo Pampa Libre y anexos San Pedro, distrito de Carabayllo, Lima con un área de cuatro punto mil doscientos ochenta y seis hectáreas (4.1286 ha) a favor de **Los Portales** en condición de comprador, a cambio del pago de la suma ascendente a US\$ 990,864.00 (novecientos noventa mil ochocientos sesenta y cuatro dólares americanos), conforme se desprende de sus cláusulas primera, segunda y tercera; **acto jurídico que fue inscrito en los Registros Públicos respectivos en el Asiento C00002 de la Partida 12489329, conforme se aprecia de la Copia Literal de fojas ciento setenta y siete** [fundamento 5.5].

r₄. Del análisis conjunto de los fundamentos 5.4 y 5.5, se aprecia que –a primera vista– los inmuebles que le pertenecerían al demandante y al demandado son diferentes; sin embargo, de la revisión de autos se vislumbra la copia de notificación 1892-2005-AG-PETT-OPERLC del veintisiete de abril de dos mil cinco, copia del Certificado de enero de dos mil seis, expedidas por el Ministerio de Agricultura, copia de consulta de predio, copia de datos generales de predio y copia informativa de padrón catastral, emitidas por la Cofopri; **instrumentos que permiten concluir que se trata del mismo bien**, por cuanto la Unidad Catastral del inmueble del fallecido progenitor del demandante en la actualidad ya no es **10279** sino **05118** cuya área es **cuatro punto mil doscientos ochenta y seis (4.1286) hectáreas**, con nombre de predio **Matriz B** y sector **Isleta**; bien que también le corresponde al demandado, *máxime* si se tiene en cuenta que el demandante a través de la carta notarial de abril de dos mil diez, le pone a conocimiento al mismo que el inmueble ubicado en Puente Piedra o Pampa Libre, **actualmente, conocido como lote de matriz B, en el distrito de Puente Piedra, con Unidad Catastral antes 10279 y actualmente signado con el N° 05118** se encuentra en proceso judicial producto de un lanzamiento que fue víctima por personas inescrupulosas que se han adjudicado terreno que legítimamente ha adquirido mediante título otorgado por el Ministerio de Agricultura, por lo que cualquier compra-

SENTENCIA
CASACIÓN Nº 28290–2018
LIMA NORTE

venta a su favor sobre el bien carecerán de valor; comunicación que constituye un motivo más para aseverar que se trata del mismo bien [fundamento 5.6].

r₅. Se advierta que las partes, tanto el demandante –por ser hijo del titular del bien– como el demandado, tendrían derecho de propiedad sobre un mismo inmueble; por lo que frente a dicha circunstancia resulta favorable citar el artículo 2022 del Código Civil el cual indica: ***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 aquel a quien se opone.***(sombreado agregado); ello quiere decir que si una determinada persona pretende oponer su derecho real frente a otra quien también lo ostenta, obligatoriamente aquella (interesado - titular de la pretensión de mejor derecho de propiedad) debe tener dicho derecho inscrito en los Registros Públicos correspondiente, pues, la norma es clara al contemplar como requisito *sine qua non* la inscripción del derecho real con anterioridad contra a quien se pretenda oponer [fundamento 5.7].

r₆. En el caso *sublitis*, se tiene que el demandante si bien ha logrado acreditar que es el único heredero –en calidad de hijo– de Manuel Fernández Soca quien resultaría ser titular del inmueble *sublitis*; sin embargo, dicha titularidad no está inscrita en los Registros Públicos, y como consecuentemente de ello, el demandante tampoco tiene inscrito la propiedad del inmueble *sublitis*; por lo que en atención al dispositivo normativo glosado (artículo 2022 del Código Civil) y a la Cas. N° 1847-2011/ Ayacucho, **este no puede pretender oponer un título frente al título del demandado que sí se encuentra inscrito en los respectivos Registros Públicos, conforme aparece en la Partida Registral 12489329** [fundamento 5.7].

r₇. Si bien la Resolución Directoral 448-92-AG-UAD-LIMA-CALLAO resuelve adjudicar a título gratuito el inmueble *sublitis* en favor de su padre; sin embargo, el ordenamiento jurídico exige a quien pretenda oponer derecho reales sobre inmueble a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito e incluso con anterioridad; situación que no ha tenido lugar en el presente caso [fundamento 5.10].

r₈. El Procurador Público adjunto a cargo de los asuntos jurídicos del Ministerio de Agricultura, mediante escrito de apelación aduce que los demandados tenían pleno conocimiento que el predio *sublitis* era de propiedad del Estado, puesto que dicho dominio se encontraba inscrito en la Partida P0045367 de la Zona Registral IX el veintidós de noviembre de mil novecientos noventa y tres, fecha anterior del contrato de compra-venta que celebró el demandado; de lo transcrito, se tiene que si bien es cierto, según Copias Literales de la Partidas Registrales **P01045367**, que el predio rural sector 1 Código Catastral 10279 proyecto Puente Piedra o Pampa Libre, Valle Chillón, Rímac, **U.C. 10279** es de titularidad del Ministerio de Agricultura e inscrito en mil novecientos noventa y tres; también es cierto que el inmueble *sublitis* que adquirió el demandado, mediante contrato de compra-

SENTENCIA
CASACIÓN Nº 28290–2018
LIMA NORTE

venta de marzo de dos mil diez, estuvo —conforme a la cláusula primera— identificado con diferente Unidad Catastral, esto es, **05118** y también se indicó que se encontraba inscrita en la **Partida 07017136**, la cual es distinta al número de Partida que señala el apelante, por lo que lo afirmado por el apelante de que el demandado conocía de que el inmueble *sublitis* le pertenecía al Estado no se ajusta a la realidad, por cuanto se trataban de números de Partidas totalmente diferentes [fundamento 5.13].

2.5. Examinando las razones descritas se aprecia que la sentencia de vista ha cumplido con justificar su decisión, en tanto, luego de realizar una valoración de los medios probatorios aportados al proceso, fundamentos 5.4 al 5.6, en el fundamento 5.7 determina que tanto el demandante —por ser hijo del titular del bien— como el demandado tendrían derecho de propiedad sobre el inmueble *sublitis*, y que el demandante no puede pretender oponer su título que no se encuentra inscrito frente al título del demandado que sí se encuentra inscrito en los respectivos Registros Públicos, conforme aparece en la Partida Registral 12489329, aplicando la norma del artículo 2022 del Código Civil. Asimismo, ha precisado en el fundamento 5.13 que si bien es cierto, según copias literales de la Partidas Registrales **P01045367**, que el predio rural sector 1 Código Catastral 10279 proyecto Puente Piedra o Pampa Libre, Valle Chillón, Rímac, **U.C. 10279** es de titularidad del Ministerio de Agricultura e inscrito en el año mil novecientos noventa y tres; también es cierto que el inmueble *sublitis* que adquirió el demandado, mediante contrato de compra-venta de marzo de dos mil diez, estuvo —conforme a la cláusula primera— identificado con diferente Unidad Catastral, esto es, **05118** y se indicó que se encontraba inscrito en la **Partida 07017136**, la cual es distinta al número de Partida que señala el apelante, infiriendo en razón de ello que lo afirmado respecto a que el demandado conocía de que el inmueble *sublitis* le pertenecía al Estado no se ajusta a la realidad, confirmando el Colegiado Superior la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda.

2.6 Por tanto, bajo dicho contexto argumentativo, la sentencia de vista ha explicado y justificado las premisas fácticas y jurídicas elegidas por el Colegiado Superior, cumpliendo con la exigencia de logicidad en la justificación interna en la resolución examinada, al derivarse la conclusión de las premisas determinadas en la recurrida; por ende, no se observa la infracción al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales en la sentencia de vista, sin que implique la corrección

SENTENCIA
CASACIÓN N° 28290–2018
LIMA NORTE

material de la misma en justificación externa, que en este caso es pertinente examinar al absolver las infracciones materiales en la resolución judicial, referidas a la denuncia de infracción de los artículos 70 y 109 de la Constitución y 2014 y 2022 del Código Civil; razones por las cuales, el recurso planteado deviene en **infundado en este extremo**.

Tercero. Sobre la denuncia de infracción normativa de los artículos 70 y 109 de la Constitución, 2014 y 2022 del Código Civil

3.1. El auto calificadorio, respecto a la denuncia de infracción normativa de derecho material, tiene anotado como fundamentos medulares lo siguiente:

i) El Tribunal Constitucional ha señalado que el derecho de propiedad guarda una estrecha relación con la libertad personal; que, es un derecho que se caracteriza por ser un derecho pleno e irrevocable y que su goce y ejercicio solo puede ser restringido cuando exista ley habilitante, sea necesario, sea proporcional y se adopte con el propósito de lograr un objetivo legítimo, añade que, no es un derecho absoluto, sino que se debe ejercer en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley [infracción al artículo 70 de la Constitución].

ii) El Decreto Supremo N° 59-84-AG, del tres de julio de mil novecientos ochenta y cuatro, es una norma de conocimiento público mediante la cual se declaró la afectación con fines de Reforma Agraria de veintisiete punto cincuenta y ocho (27.58) hectáreas del predio rústico Puente Piedra o Pampa Libre, que involucraba a las Unidades Catastrales N°s 10314, 10315, 10316, 11077, 11078, 10343, 10345 y 10279 y conforme a la Resolución Directoral N° 448/ 92-AG-UAD.LIMA-CALLAO que aprobó el Proyecto de Adjudicación de veintisiete punto cincuenta y ocho (27.58) hectáreas y en virtud de la cual el Ministerio de Agricultura le otorgó el Título de Propiedad N° 051820-93, que viene a ser la materialización de un derecho adquirido, debido a un acto administrativo y posteriormente a un proceso judicial de expropiación en el que todas las partes ejercieron sus derechos constitucionales [infracción al artículo 109 de la Constitución].

iii) El surgimiento de cadenas paralelas de titulación es continuada y agravada por la falta de soporte del Registro en un sistema catastral integral y eficiente, ocasiona que existan dos contendientes. Siendo que la interpretación de los artículos 2014 y 2022 del Código Civil refiere al título que proviene de la titulación primeramente inscrito, siempre que tenga buena fe y no ha sobrevenido una causa de ineficacia para su titulación, ocurriendo de modo similar en el concurso de acreedores en el que se oponen derechos reales, ya que para beneficiarse con los principios registrales es regla específica tener

SENTENCIA
CASACIÓN N° 28290–2018
LIMA NORTE

buena fe [interpretación errónea de los artículos 2014 y 2022 del Código Civil].

iv) La empresa demandada adquirió la propiedad independizada de mala fe, debido a que tenía conocimiento que desde el veintinueve de enero de dos mil diez la propiedad pertenecía a Mario Fernández Llamocca, como se desprende de la carta notarial del treinta de abril de dos mil diez, y que, es errado lo sostenido en el punto 5.10 del fallo recurrido, pues el predio fue adquirido a título oneroso como se acredita con el depósito del Banco de la Nación que corresponde al justiprecio ordenado en la sentencia del Juzgado de Tierras, lo que es aceptado por Josefina Cristina Thorne León de Schedewind [interpretación errónea de los artículos 2014 y 2022 del Código Civil].

v) Existe una omisión en la cancelación del asiento registral, no obstante haber sido ordenada por el Juzgado de Tierras de Lima, omisión que ha originado que el dominio sobre el derecho de propiedad del predio denominado como Unidad Catastral N° 10279, hoy Unidad Catastral N° 05118, se trasfiera a favor de terceros, afectándose el derecho de propiedad que ostentó la ex Dirección General de Reforma Agraria o Pampa Libre, sino que también se estaría afectando el derecho de propiedad otorgado por la Dirección en favor de los campesinos, quien contaba con título de propiedad, pero que al no haber sido inscrito el nuevo dominio en los Registros Públicos, se permitió que la Matriz N° 07017136, a nombre de los antiguos propietarios quedará subsistente y, a los sucesores de la causante, irrogarse tal derecho de propiedad, aun cuando ya no les correspondía, llegando incluso a transferirlo, transgrediendo la regulación de la legislación agraria la sentencia confirmada del Juzgado de Tierras de Lima, así como de la propia Dirección General de Reforma Agraria del Ministerio de Agricultura [interpretación errónea de los artículos 2014 y 2022 del Código Civil].

3.2. La labor interpretativa se inicia acudiendo al texto de las disposiciones de los artículos 70 y 109 de la Constitución, 2014 y 2022 del Código Civil⁷, y luego

⁷ Inviolabilidad del derecho de propiedad

artículo 70.- El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

Vigencia y obligatoriedad de la Ley

artículo 109.- La ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que posterga su vigencia en todo o en parte.

Principio de buena fe pública registral

artículo 2014.- El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, 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".

Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos

artículo 2022.- Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

SENTENCIA
CASACIÓN Nº 28290–2018
LIMA NORTE

atendiendo a la distinción entre disposición y norma⁸ [por la cual la primera, remite al enunciado sin interpretar como fuente del derecho, y la segunda, contiene el resultado del enunciado ya interpretado por el operador jurídico], se extraen respectivamente las siguientes **normas [n]** vinculadas con los sustentos de las causales:

n1. El derecho de propiedad es inviolable [artículo 70 de la Constitución].

n2. La ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial [artículo 109 de la Constitución].

n3. El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan [artículo 2014 del Código Civil].

n4. 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 [artículo 2022 del Código Civil].

3.3. Por lo otro lado, de la lectura de la sentencia recurrida resulta que han elegido como **premisa normativa**: 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 aquel a quien se opone, contenida en el artículo 2022 del Código Civil; como **premisas fácticas** medulares determinó que ambas partes ostentan título de propiedad respecto al predio *sublitis*, pero que la demandada es la única que lo tiene inscrito en los Registros Públicos; y **subsumiendo** las premisas fácticas descritas en la norma elegida, estableció que la parte demandante no puede pretender oponer un título no inscrito frente al título de la parte emplazada que sí se encuentra inscrito, declarando infundada la demanda de mejor derecho de propiedad entablada en autos.

⁸ Podemos llamar disposición a todo enunciado perteneciente a una fuente del derecho y reservar el nombre de norma para designar el contenido de sentido de la disposición, su significado, que es una variable dependiente de la interpretación. En este sentido. La disposición constituye el objeto de la actividad interpretativa, y la norma su resultado. Guastini, Riccardo (1999) Estudios sobre la Teoría de la Interpretación jurídica. Instituto de Investigaciones jurídicas de la UNAM, México. Pp. 11.

SENTENCIA
CASACIÓN Nº 28290–2018
LIMA NORTE

3.4. Pasando a absolver la denuncia de infracción de **n₂**, corresponde indicar que esta se refiere a la obligatoriedad de la ley desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, si bien el Decreto Supremo N° 59-84-AG, fue publica do en el diario oficial *El Peruano* con fecha tres de julio de mil novecientos ochenta y cuatro —por el cual se resolvió aprobar el plano definitivo de afectación del predio rústico “Puente Piedra o Pampa Libre” ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, con una superficie de 27 Has. 5800 m²—, la vigencia de dicho Decreto Supremo no ha sido cuestionada en la sentencia recurrida, pues solo ha establecido que el demandante no puede pretender oponer un título no inscrito frente al título de la parte emplazada que sí se encuentra inscrito; por lo tanto, no se establece infracción y la denuncia de infracción de **n₂** contenida en el artículo 109 de la Constitución, **no corresponde ser estimada.**

3.5. En lo relativo a la denuncia de **n₃**, cabe indicar que esta norma establece la protección al tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, manteniendo su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. En ese sentido, para que el tercero quede protegido de conformidad con la **n₃** contenida en el primer párrafo del artículo 2014 del Código Civil, se deben cumplir cuatro requisitos: **i)** se anule, rescinda o resuelva el derecho del otorgante por causas que no consten en los registros; **ii)** debe tener buena fe, esto es, no debe conocer la inexactitud del registro; **iii)** su adquisición tiene que ser a título oneroso; y, **iv)** debe inscribir su derecho, siendo que en ese mismo sentido coincide la doctrina⁹.

Al respecto, en autos se ha determinado que ambas partes del proceso cuentan con título de propiedad respecto al predio *sublitis*, por lo tanto, el actor no puede invocar la protección establecida en **n₃**, contenida en el artículo 2014 del Código Civil, dado que dicha protección es aplicable al tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, para que mantenga su adquisición una vez inscrito su derecho, ante

⁹ Avendaño Arana, Francisco, La Fe Registral, En Themis, Revista de Derecho, N°60, 2011-2, Lima-Perú, Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

SENTENCIA
CASACIÓN Nº 28290–2018
LIMA NORTE

la eventualidad de que después se anule, rescinda o resuelva el título del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan; supuesto de hecho distinto a lo determinado en autos, existencia de dos títulos de propiedad incompatibles; en consecuencia, la **n₃** deviene en inaplicable para determinar si el actor cuenta con mejor derecho de propiedad, **correspondiendo ser desestimada la denuncia de infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil.**

3.6. En lo que respecta a **n₄**, es menester indicar que esta norma contiene el **principio de prioridad excluyente**, por el cual el adquirente inscrito de un derecho sobre inmueble, lo puede hacer valer frente al tercero con un derecho no inscrito sobre el mismo inmueble; norma que corresponde ser **interpretada sistemáticamente** con la norma contenida en el artículo 1135 del Código Civil, la cual prescribe que cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título conste de documento público o documento de fecha cierta más antigua, norma que establece a la buena fe como primera exigencia y a la cual se añade la inscripción, formando de manera conjunta el primer criterio de prelación (buena fe + inscripción) aplicable entre acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, criterio que de igual modo corresponde ser aplicado a los casos en los cuales no existe un transferente común, ya que, la aplicación aislada de la inscripción como criterio de oponibilidad de derechos sobre inmuebles, contenida en **n₄**, puede llevar a dar una prevalencia a la mera inscripción, así esta se haya realizado con conocimiento de la existencia de otros derechos reales incompatibles con el que se inscribe, siendo que la buena fe es un elemento introducido en nuestro ordenamiento jurídico para evitar la injusticia en el Derecho y preservar los valores morales de nuestra sociedad.

En ese mismo sentido, en la doctrina se señala que: *“(...) Parece indubitable que la buena fe que se le solicita a todo adquirente ex lege, a non domino, debe apoyarse en el cumplimiento de normales cánones de diligencia. Es decir, cuando la buena fe del comprador es consecuencia de que no ha desplegado la diligencia exigible, no es que haya circunstancias que induzcan al excluir razonablemente esa*

SENTENCIA
CASACIÓN Nº 28290–2018
LIMA NORTE

*buena fe, sino que, no poniéndose en tela de juicio la creencia del comprador de adquirir del propietario, ni su ignorancia de la otra venta, estas se consideran legalmente insuficientes para conceder la adquisición a non domino (...). En todo caso, **para la atribución dominical es siempre necesaria la buena fe, cualquiera que sea la formalización jurídica que en cada supuesto de ella sea precisa. Sin la buena fe natural no hay iusta causa traditionis y sin la buena fe excusable no puede haber ninguna adquisición ex lege, a non domino; (...) la buena fe que siempre se reclama, sean cuales fueren las circunstancias de cada caso particular (...) debe ser recabada de circunstancias o indicios inequívocos, pues el ordenamiento ordena siempre su presunción, debe ser inferida de tales asomos o atisbos la mala fe (...)**¹⁰ .*

Ahora bien, resulta que las instancias de mérito han interpretado aisladamente **n**₄, contenida en el artículo 2022 del Código Civil, limitándose a indicar 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 aquel a quien se opone, esto es la inoponibilidad de lo no inscrito, sin considerar que nuestro ordenamiento jurídico protege la actuación de buena fe, tal es así que en los casos como este, de concurrencia de acreedores, el criterio de prelación, como se tiene anotado líneas arriba, se encuentra regulado en el artículo 1135 del Código Civil¹¹, exigiéndose buena fe del acreedor que inscribió primero su derecho, para que su adquisición sea preferida y no le sea oponible las adquisiciones incompatibles a la suya que no han sido inscritas en los Registros Públicos. Interpretación errada de **n**₄ que ha llevado a las instancias de mérito a desestimar la demanda de autos, por el solo hecho que el demandante no tiene inscrito su derecho, y que en razón de ello no puede oponer al título de la parte demandada que sí lo tiene inscrito, sin establecer previamente si esta última parte actuó o no de buena fe; en consecuencia, resulta que las instancias de mérito han incurrido en interpretación errónea de **n**₄ contenida en el artículo 2022 del Código Civil, **correspondiendo estimar dicha infracción de derecho material.**

¹⁰ Rubio Garrido, Tomás, La Doble Venta y la Doble Disposición, José María Bosch Editor S.A. , Barcelona 1994, pág. 65, 69 , 71 y 72

¹¹ Concurrencia de acreedores de bien inmueble

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

SENTENCIA
CASACIÓN Nº 28290–2018
LIMA NORTE

3.7. Finalmente, en lo que atañe a n_1 , corresponde indicar que el derecho fundamental a la propiedad en nuestra Constitución ha sido establecido como un derecho fundamental de libertad (libertad negativa¹²), al consistir una inmunidad de interferencias, constricciones o prohibiciones por parte del Estado y de los demás individuos (inviolabilidad). Teniendo como único límite constitucional que su ejercicio debe realizarse en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley.

En ese orden de ideas, siendo que en el caso de autos se determinó que ambas partes ostentan título de propiedad respecto el predio *sublitis*, y que la recurrida en base a una interpretación errada de una norma jurídica estableció que el título de la parte demandante no es oponible al título de la parte demandada, quedando pendiente en establecer quien ostenta el mejor derecho de propiedad sobre el predio *sublitis*, no evidenciándose que la recurrida contenga una infracción del derecho fundamental a la propiedad que alega el recurrente; por lo tanto, la denuncia de infracción de n_1 , contenida en el artículo 70 de la Constitución, **no corresponde ser estimada.**

Cuarto. Actuación en sede de instancia

4.1. De conformidad a lo previsto en el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley Nº 29364, al resultar fundado el recurso de

¹²Ferrajoli sostiene que es necesario distinguir dentro de la clase de los derechos fundamentales, entre los derechos de autonomía —no solamente el derecho de adquirir y disponer de los bienes propios, sino, en general, todos los derechos civiles vinculados a la autonomía de privada: de la autonomía contractual, a la libertad de empresa y al derecho de actuar en juicio— y los derechos de libertad; es decir, las libertades fundamentales, como la libertad personal, la privacidad, la libertad de pensamiento y de prensa, la de reunión y la de asociación. El elemento estructural que diferencia a estas dos clases de derechos, es el poder. Este elemento ha sido oscurecido por otra distinción con la que aquella distinción entre (derechos de) libertad y (derechos de) autonomía ha sido frecuentemente confundida: la distinción entre libertades negativas y libertades positivas; las primeras consistentes en la inmunidad de interferencias, constricciones o prohibiciones por parte de los demás individuos, y las otras en la autodeterminación, o sea, en la sujeción únicamente, a las normas que el individuo se ha dado a sí mismo. Lo que caracteriza a los derechos civiles de autonomía privada reside en el hecho de que estos consisten en *potestates agendi*; es decir, en derechos-poderes, entendido con “poder” cualquier facultad cuyo ejercicio consista en actos preceptivos, productores de efectos en la esfera jurídica de los demás individuos, más allá de en la esfera propia. Por ello, al ser ejercidos a partir de actos negociales que producen efectos también en la esfera de otros sujetos, estos requieren la capacidad de actuar de aquellos que los realizan, y están sujetos a normas que regulan las formas y los contenidos de su ejercicio como garantía de los intereses públicos y de los derechos de todos. Por el contrario, los derechos de libertad sea que consistan en “libertades respecto de otros” o libertades de obrar o *facultates agendi* — por ende, no solo el habeas corpus, la inviolabilidad de domicilio y de correspondencia y las garantías del debido proceso, sino también las libertades de opinión y de prensa, las de reunión y asociación y otros similares consisten, sobre todo, en inmunidades; es decir, en meras expectativas de no lesión o no limitación, asociadas o no a facultades cuyo ejercicio no es, de todos modos, productor de efectos jurídicos de tipo alguno. Ferrajoli, Luigi (2018). *Libertad y propiedad. Por un Constitucionalismo del Derecho Privado*. 1a ed. Lima: Palestra Editores, pp. 29-31.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 28290–2018
LIMA NORTE

casación por infracción de la norma contenida en el artículo 2022 del Código Civil, corresponde casar la sentencia de vista y actuar en sede de instancia, resolviendo la causa.

4.2. Se aprecia que los órganos jurisdiccionales han determinado las siguientes **premisas fácticas [pf]** en orden cronológico, consistente en las proposiciones fácticas comprobadas determinadas tras la valoración probatoria:

pf1. Veinte de noviembre de mil novecientos sesenta y nueve. La sociedad conyugal, conformada por Pablo Schneidewing Sologuren y Josefina Thorne León, inscribió su derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como Lote Matriz B, con unidad catastral 5118, cod. Predio 8_2758685_05118, ubicado en el Valle Carabayllo, fundo Pampa Libre y anexos San Pedro, distrito de Carabayllo, provincia y departamento Lima con un área de 4.1286 has. (Cuatro punto mil doscientos ochenta y seis hectáreas), como se aprecia en los asientos 319 y 320, tomo 2124 así como en los asientos B00009 y C00001 de la Partida N° 07017136, luego independizada a la partida 12489329 [considerando 5 de la sentencia apelada]

pf2. Veintiocho de junio de mil novecientos ochenta y cuatro. Por Decreto Supremo 59-84-AG se afectó con fines de Reforma Agraria 27.58 ha (veintisiete punto cincuenta y ocho hectáreas) del predio rústico denominado “Puente Piedra o Pampa Libre” ubicado en el distrito de Puente Piedra, Lima, para efectos del Proyecto de Adjudicación del Asentamiento Rural “Chillón- Rímac- Lurín” para favorecer a dieciséis trabajadores del agro [fundamento 5.4 de la sentencia de vista].

pf3. Año mil novecientos ochenta y cuatro. El Estado a través de la Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural (ahora Ministerio de Agricultura) inicia proceso de expropiación [fundamento 8 de la sentencia apelada].

pf4. Noviembre de mil novecientos noventa y dos. Culminó el proceso de expropiación con la Resolución Directoral N° 448-92-AG-UAD-LIMA-CALLAO contra la Sociedad Agrícola Puente Piedra Ltda, que resolvió en su artículo segundo, adjudicar a título gratuito el predio rústico “Puente Piedra” o “Pampa Libre” cuya área es 4.09 ha (cuatro punto cero nueve hectáreas), a favor de Manuel Fernández Soca, resolución que no se encuentra inscrita en los registros públicos [fundamentos 5.4 y 5.10 de la sentencia de vista y fundamento 8 de la sentencia apelada].

pf5. Veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y tres. Producto de dicha adjudicación, el Ministerio de Agricultura expidió el Título de Propiedad 51820-93, en el cual se declara como propietario del predio rústico “Puente Piedra” o “Pampa Libre”, U.C. Nro. 10279,

SENTENCIA
CASACIÓN N° 28290–2018
LIMA NORTE

ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima con área total de 400 ha y 900 m² (cuatrocientos hectáreas y novecientos metros cuadrados) al fallecido Manuel Fernández Soca, padre del demandante, no encontrándose inscrito dicho título en los registros públicos [fundamentos 5.4 y 5.10 de la sentencia de vista].

pf₆. No se le otorgó a Manuel Fernández Soca el respectivo contrato de compra-venta [fundamento 9 de la sentencia apelada].

pf₇. Año mil novecientos noventa y tres. Se inscribe la titularidad del Ministerio de Agricultura respecto el predio rural sector 1 Código Catastral 10279 proyecto Puente Piedra o Pampa Libre, Valle Chillón, Rímac, U.C. 10279 en la Partida N° 01045367 del Registro de Predios de Lima. [fundamento 5.10 de la sentencia de vista y 12 de la sentencia apelada].

pf₈. Cinco de marzo de dos mil diez. Mediante contrato de compra-venta la sucesión intestada de Josefina Cristina Thorne León de Schneidewind, conformada por Paul Theodor Schneidewind Sologuren, Roxana Norma Chaves Cedrón, María Josefina Raquel Schneidewind Thorne y Paul Teodoro Schneidewind Thorne, en calidad de vendedora, le transfiere el inmueble identificado como Lote Matriz B, con Unidad Catastral 5118, cod. Predio 8_2758685_05118, ubicado en el Valle Carabaylo, fundo Pampa Libre y anexos San Pedro, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima con un área de 4.1286 ha (cuatro punto mil doscientos ochenta y seis hectáreas) a favor de Los Portales en condición de comprador, a cambio del pago de la suma ascendente a US\$ 990,864.00 (novecientos noventa mil ochocientos sesenta y cuatro dólares americanos) [fundamento 5.5 de la sentencia de vista].

pf₉. Abril de dos mil diez. El demandante a través de carta notarial le pone a conocimiento de la parte demandada que el inmueble ubicado en Puente Piedra o Pampa Libre, actualmente, conocido como lote de matriz B, en el distrito de Puente Piedra, con Unidad Catastral antes 10279 y actualmente signado con el N° 05118 se encuentra en proceso judicial producto de un lanzamiento que fue víctima por persona inescrupulosas que se han adjudicado el terreno que legítimamente ha adquirido mediante título otorgado por el Ministerio de Agricultura, por lo que cualquier compra-venta a su favor sobre el bien carecerán de valor [fundamento 5.6 de la sentencia de vista].

pf₁₀. Veintidós de junio de dos mil diez. El contrato de compra-venta celebrado por la sucesión intestada de Josefina Cristina Thorne León de Schneidewind a favor de Los Portales fue inscrito en el asiento C00002 de la Partida N° 12489329, independizada de la Partida N° 07017136 [fundamento 5.5 de la sentencia de vista, y 5 y 6 de la apelada].

Respecto del bien materia de *litis*

pf₁₁. El predio adjudicado al padre del demandante —predio rústico “Puente Piedra” o “Pampa Libre”, U.C. Nro. 10279, ubicado en el

SENTENCIA
CASACIÓN N° 28290–2018
LIMA NORTE

distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima con área total de 400 ha y 900 m²— y el predio vendido a la parte demandada —Lote Matriz B, con unidad catastral 5118, cod. Predio 8_2758685_05118, ubicado en el Valle Carabayllo, fundo Pampa Libre y anexos San Pedro, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima con un área de 4.1286 ha (cuatro punto mil doscientos ochenta y seis hectáreas)— son el mismo predio [fundamento 5.6 de la sentencia de vista].

4.3. De lo anotado resulta que la parte demandante en el mes de **abril de dos mil diez** comunicó vía carta notarial a la parte demandada que el inmueble ubicado en Puente Piedra o Pampa Libre, actualmente, conocido como predio matriz B, en el distrito de Puente Piedra, con Unidad Catastral antes N° 10279 y actualmente signado con el N° 05118 se encuentra en proceso judicial producto de una lanzamiento que fue víctima por personas inescrupulosas que se han adjudicado terreno que legítimamente ha adquirido mediante título otorgado por el Ministerio de Agricultura; y luego de ello, el **veintidós de junio de dos mil diez**, la emplazada inscribió su adquisición en los Registros Públicos. Transcendiendo que la inscripción realizada por la parte demandada no fue realizada de buena fe, ya que se puso en su conocimiento que el referido terreno le fue adjudicado al demandante mediante título otorgado por el Ministerio de Agricultura, siendo que el actuar de buena fe debe ser mantenido ininterrumpidamente hasta la inscripción de la adquisición en los Registros Públicos; por correlato, **la inscripción que realizó la demandada no puede ser un elemento a evaluar para determinar si la demandante puede o no oponer su título al de la demandada.**

4.4. Por otro lado, tenemos que el **demandante adquirió la titularidad del predio *sublitis* de buena fe**, ya que su adquisición se derivó de un proceso de expropiación que culminó con la Resolución Directoral N° 448-92-AG-UAD-LIMA-CALLAO que resolvió adjudicarle el predio rústico “Puente Piedra” o “Pampa Libre” de 4.09 ha (cuatro punto cero nueve hectárea). Lo que no ocurre en la **adquisición de la parte demandada**, ya que, si bien el contrato de compra-venta a favor de la emplazada fue suscrito el cinco de marzo de dos mil diez, dicho documento fue elevado a escritura pública con posterioridad a la comunicación que le hizo el demandante (abril dos mil diez), siendo recién suscrita el veintidós de junio de dos mil diez —conforme a la escritura pública presentada por la propia demandada como anexo 1-D de su escrito de contestación a la demanda— cuando ya se había

SENTENCIA
CASACIÓN Nº 28290–2018
LIMA NORTE

puesto en su conocimiento que el referido predio rústico había sido adjudicado a la parte demandante por el Ministerio de Agricultura, *máxime* si ello quedaba corroborado en parte con la información brindada por Registros Públicos; ya que, **desde mil novecientos noventa y tres** la titularidad del Ministerio de Agricultura se encontraba inscrita en la Partida N° 01045367.

4.5. En ese orden de ideas, habiéndose determinado que el adquirente de buena fe es el demandante, este ha demostrado tener mejor derecho de propiedad respecto al predio rústico “Puente Piedra” o “Pampa Libre”, U.C. Nro. 10279, ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima con área total de 400 ha y 900 m² (cuatrocientos hectáreas y novecientos metros cuadrados) o también denominado lote de Matriz B, con Unidad Catastral N° 5118, cod. Predio 8_2758685_05118, ubicado en el Valle Carabayllo, fundo Pampa Libre y anexos San Pedro, distrito de Carabayllo, provincia y departamento Lima, con un área de 4.1286 ha. (cuatro punto mil doscientos ochenta y seis hectáreas); **en consecuencia, corresponde declarar su mejor derecho de propiedad y ordenar que el predio indicado le sea restituido.**

4.6. En lo relativo a la pretensión de pago de indemnización de daños y perjuicios, siendo que el demandante no ha acreditado los daños alegados a sus cultivos, dicha pretensión **no corresponde ser estimada.**

III. Decisión

Por tales consideraciones; y de conformidad a lo previsto en el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364; declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Mario Manuel Fernández Villalobos, sucesor de Mario Manuel Fernández LLamocca**, con fecha siete de setiembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas dos mil setecientos treinta y ocho del expediente principal; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número ochenta y dos de fecha dieciocho de julio de dos mil dieciocho, obrante a fojas dos mil setecientos cinco, emitida por la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, y **actuando en sede de instancia REVOCARON** la sentencia apelada contenida en la resolución

SENTENCIA
CASACIÓN Nº 28290–2018
LIMA NORTE

setenta y dos de fecha cinco de noviembre de dos mil catorce, obrante a fojas dos mil doscientos tres, que declaró infundada la demanda y, **REFORMÁNDOLA** declararon **FUNDADA en parte**; resolviendo el mejor derecho de propiedad de Mario Fernández Llamocca, en su calidad de sucesor de Manuel Fernández Soca, respecto a la demandada Los Portales, en relación al predio rústico “Puente Piedra” o “Pampa Libre”, Unidad Catastral Nº 10279, ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima con un área total de 400 ha y 900 m² (cuatrocientos hectáreas y novecientos metros cuadrados) o también denominado Lote Matriz B, con Unidad Catastral 5118, cod. Predio 8_2758685_05118, ubicado en el Valle Carabayllo, fundo Pampa Libre y anexos San Pedro, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima con un área de 4.1286 ha, (cuatro punto mil doscientos ochenta y seis hectáreas) y ordenaron que el mismo le sea restituido por la parte demandada, e **INFUNDADA** la demanda respecto al pago de indemnización de daños y perjuicios; en los seguidos por Mario Fernández Llamocca contra Los Portales Sociedad Anónima, sobre mejor derecho de propiedad y otro; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano* conforme a ley; y los devolvieron. **Interviene como ponente la señora Jueza Suprema Rueda Fernández.**

S.S.

PARIONA PASTRANA

RUEDA FERNÁNDEZ

TOLEDO TORIBIO

BERMEJO RÍOS

BUSTAMANTE ZEGARRA

Mat/jps



ANEXO 14

EJA-146827-12

15 de octubre de 2012

Señores

Los Portales S.A.

Presente.-

Atención: Dra. Amanda Luisa Barbieri Aquije
Jefa del Área Legal

Estimados señores:

Nos es grato absolver la consulta formulada por ustedes en días pasados, con relación al inmueble identificado como Lote Matriz B, con Unidad Catastral N° 05118, ubicado en el Valle de Carabayllo, Fundo Pampa Libre y Anexos San Pedro Alcántara e Isleta, Distrito de Carabayllo, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 12489329 del Registro de Predios de Lima. En adelante nos referiremos a este predio como "el Inmueble".

La consulta se realiza a propósito del proceso de mejor derecho de propiedad y otros, seguido por el señor Mario Fernández Llamocca contra Los Portales S.A. (en adelante, "Los Portales"), ante el Juzgado Mixto de Puente Piedra (Expediente N° 0035-2010).

I. ANTECEDENTES-

- 1.1 Según se desprende de Fojas 319 y 320 del Tomo 2124 y del Asiento C00001 de la Partida N° 07017136 del Registro de Predios de Lima, la inscripción del derecho de propiedad sobre el Inmueble a favor de la Sucesión Intestada de

la señora Josefina Cristina Thorne de Schneidewind y del señor Paul Schneidewind Sologuren data del año 1969.

En efecto, la sociedad conyugal conformada por Josefina Cristina Thorne de Schneidewind y Paul Schneidewind Sologuren adquirió el Inmueble (que en dicha fecha formaba parte de un predio matriz de mayor dimensión), mediante Escritura Pública del 1° de octubre de 1969, extendida ante el Notario Público de Lima, Dr. Abraham Velarde Álvarez. Esta transferencia se inscribió en los Registros Públicos el 20 de noviembre de 1969.

La señora Josefina Cristina Thorne de Schneidewind falleció el 30 de julio de 2005. Por Acta Notarial de fecha 6 de febrero de 2006, expedida por el Notario Público de Lima, Dr. Manuel Noya De La Piedra, se declararon como sus herederos al señor Paul Theodor Schneidewind Sologuren, María Josefina Raquel Schneidewind Thorne, Liesel María Mercedes Schneidewind Thorne y Paul Teodoro Schneidewind Thorne. La sucesión se inscribió en la Partida N° 11837910 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima, y su titularidad sobre el Inmueble se registró el 20 de abril de 2009 en el Asiento C00001 de la Partida N° 07017136.

En adelante nos referiremos a estos titulares registrales conjuntamente como los “señores Schneidewind”.

- 1.2** Mediante Minuta de Compraventa del 5 de marzo de 2010, los señores Schneidewind transfirieron la propiedad del Inmueble a favor de Los Portales. En esta misma fecha se entregó a la empresa la posesión del predio.

Este acto fue elevado a Escritura Pública el 22 de junio de 2010, ante el Notario Público de Lima, Dra. Mónica Margot Tambini Ávila, y se inscribió en los Registros Públicos el 22 de setiembre de 2010.

Como ya se ha dicho, el Inmueble formaba parte de un predio matriz de mayor dimensión inscrito en la Partida N° 07017136. El Inmueble se independizó el 28 de mayo de 2010 a favor de los señores Schneidewind en la Partida N° 12489329. Posteriormente se inscribió la transferencia de dicho predio a favor de Los Portales, conforme consta en el Asiento C0002 de la Partida N° 12489329.

1.3 Previamente a la inscripción referida en el numeral anterior, por Carta Notarial de fecha 19 de abril de 2010, cursada a Los Portales el 21 de abril del mismo año, es decir, aproximadamente un mes y medio después de celebrada la compraventa entre los señores Schneidewind y Los Portales, el señor Mario Fernández Llamoca manifestó a dicha empresa que el Inmueble es de su propiedad en virtud de "(...) un título de propiedad otorgado por el Ministerio de Agricultura en el Tiempo de la Reforma Agraria (...)". En consecuencia, el señor Fernández Llamoca advirtió a Los Portales que todo contrato que celebrara con los señores Schneidewind carecería de valor legal.

1.4 Mediante Carta Notarial de fecha 26 de abril de 2010, enviada el 30 de abril del mismo año, Los Portales respondió la comunicación del señor Fernández Llamoca, señalando que dicha empresa había adquirido de buena fe el Inmueble de quienes figuraban como titulares en los Registros Públicos, por lo que no era posible atender a sus requerimientos.

- 1.5 Por escrito de fecha 14 de mayo de 2010, el señor Fernández Llamoca interpuso una demanda contra Los Portales, pretendiendo que se declare su mejor derecho de propiedad sobre el Inmueble. Adicionalmente, el demandante solicitó la reivindicación del predio y, en calidad de daños y perjuicios generados por el despojo que habría sufrido, pidió el pago de una indemnización no menor de Treinta mil Nuevos Soles.

Según el señor Fernández Llamoca, su titularidad sobre el Inmueble proviene del Título de Propiedad N° 051820 – 93, expedido el 24 de junio de 1993 por el Ministerio de Agricultura (Unidad Departamental Lima – Callao) a favor de su padre, don Manuel Fernández Soca. Esta persona falleció el 29 de noviembre de 1999 y dejó como único heredero al señor Fernández Llamoca, según consta en el Asiento A00001 de la Partida N° 12438389 del Registro de Sucesiones Intestadas. A decir del demandante, aquél título (Título de Propiedad N° 051820 – 93) es de “mejor prioridad” que el de Los Portales.

El título invocado por el demandante se emitió al amparo del Decreto Supremo N° 059-84-AG, publicado el 3 de julio de 1984, por el cual se aprobó el plano definitivo de afectación del predio rústico “Puente Piedra” o “Pampa Libre”, ubicado en el Distrito de Puente Piedra, Provincia y Departamento de Lima, con un superficie afectada de 27 hectáreas con 5,800 metros cuadrados.

Posteriormente y en ejecución del Decreto Supremo N° 059-84-AG, se expidió la Resolución Directoral N° 448/92-AG-UAD.LIMA.CALLAO del 7 de noviembre de 1992, mediante la cual se dispuso, entre otros asuntos,

adjudicar a título gratuito el Inmueble a favor del señor Manuel Fernández Soca, lo que finalmente generó la expedición del Título de Propiedad N° 051820 – 93.

Cabe precisar que el derecho de propiedad del señor Fernández Llamoca no se encuentra inscrito en los Registros Públicos.

- 1.6 Por Resolución N° 2 del 8 de julio de 2010 se admitió a trámite la demanda presentada por el señor Mario Fernández Llamoca.
- 1.7 Los Portales fue notificada con la demanda el 6 de agosto de 2010. Dentro del plazo legal Los Portales la contestó, manifestando que su adquisición debe ser preferida pues deviene de un título más antiguo que el supuesto derecho del demandante. Asimismo, la empresa aduce que los principios registrales amparan su adquisición, toda vez que inscribió primero el título del que deriva su derecho (artículos 2016°, 2014° y 2022° del Código Civil).
- 1.8 Según ustedes me han informado en cuanto al estado del proceso, se encuentra pendiente de que se re programe la audiencia de pruebas.

II. ANÁLISIS JURÍDICO.-

2.1 El dominio del Inmueble.-

El derecho de propiedad se acredita comúnmente con el título de propiedad. Ahora bien, ¿qué sucede si dos personas tienen un título de propiedad sobre un mismo bien? ¿qué derecho prevalece?

Cuando se presentan este tipo de situaciones, debe analizarse necesariamente los títulos de ambas partes para determinar quién tiene mejor derecho de propiedad. Y es que no puede haber dos propietarios sobre un mismo bien, pues por su naturaleza el derecho de propiedad es de carácter exclusivo, a menos, claro está, que se convenga pacíficamente en mantener una titularidad común sobre el bien o la ley establezca tal régimen (es el caso de la copropiedad o de otras modalidades de propiedad colectiva admitidas en nuestro ordenamiento jurídico). Por esta razón, sólo el título de una las partes puede prevalecer.

Al respecto, Lafaille establece que *“La propiedad individual reconoce por su misma esencia, un sujeto único, que usa, goza y dispone de ella, sin participación extraña (...)”*¹. En el mismo sentido, Planiol y Ripert confirman que *“El derecho de propiedad es exclusivo: consiste en la atribución del goce de una cosa a una persona determinada, con exclusión de todas las demás (...)”*². Debe hallarse entonces, cuál es el título que predomina y que otorga el dominio exclusivo sobre el bien.

Usualmente prevalecerá el derecho de propiedad con mayor antigüedad, porque si ya existía un legítimo propietario del bien, no puede haber un nuevo propietario en oposición al anterior y cuyo derecho no derive del titular original. De lo contrario se vulneraría la propiedad del primer titular, derecho patrimonial que, como se sabe, goza de protección constitucional en nuestro ordenamiento jurídico (artículo 70° de la Constitución).

¹ LAFAILLE, Héctor. Derecho Civil, Tratado de los Derechos Reales, Volumen I, Tomo III, Compañía Argentina de Editores S.R.L., Buenos Aires, 1973, p. 375.

² PLANIOL, Marcelo y Jorge RIPERT. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Los Bienes, Tomo III, Cultural S.A., Habana, 1940, p. 199.

Sin embargo, la regla descrita no es absoluta. El derecho menos antiguo podría prevalecer en ciertos casos. Podría ocurrir, por ejemplo, que el derecho con mayor antigüedad se haya extinguido, caducado o perdido por alguna razón justificada. También podría ocurrir que el derecho más antiguo tenga como origen un acto jurídico inválido o ineficaz; siendo por otro lado perfectamente válido y eficaz el derecho del segundo titular.

En este sentido, corresponde analizar el dominio sobre el Inmueble y, en particular, los títulos que sustentan la propiedad de Los Portales y la del señor Fernández Llamoca.

Respecto al derecho de propiedad de Los Portales, debemos mencionar que su titularidad emana directamente de los señores Schneidewind, cuyo derecho data del año 1969 (ver acápite 1.1 de los Antecedentes)³.

El título que dio origen a la adquisición de los señores Schneidewind, así como la inscripción misma de su derecho, no pueden ser cuestionados, debido a que por el transcurso del tiempo ha prescrito extintivamente cualquier acción legal contra los citados actos jurídicos. En efecto, según el inciso 1 del artículo 2001° del Código Civil, prescribe a los diez años la acción personal y la de nulidad del acto jurídico.

³ En realidad, si se sigue la cadena de transferencias inscritas en los Registros Públicos, incluso el derecho de Los Portales deriva de adquisiciones anteriores al año 1969, ya que el predio matriz se inmatriculó con anterioridad a dicha fecha. No obstante, como los señores Schneidewind fueron los que le transmitieron la propiedad a Los Portales y desde entonces ya ha transcurrido el plazo de la prescripción adquisitiva, utilizaremos la fecha en que ellos se hicieron del dominio del Inmueble. Según los Antecedentes, ello ocurrió el 20 de noviembre de 1969.

En este orden de ideas, los defectos que pudiera tener la cadena de transferencias que llevó a los señores Schneidewind a adquirir la propiedad del Inmueble, no pueden ser utilizados en ningún caso para cuestionar su titularidad, porque estos supuestos vicios han sido convalidados por el transcurso del tiempo. Por tanto, y partiendo de esta premisa, el derecho de propiedad de los señores Schneidewind estaría en principio acreditado y, por ende, Los Portales habría adquirido el dominio del Inmueble de sus verdaderos propietarios.

Ahora corresponde analizar el derecho de propiedad que aduce el señor Fernández Llamoca, con la finalidad de verificar si se sobrepone de alguna forma a la titularidad de los señores Schneidewind y, por ende, a la de Los Portales.

La adquisición del señor Fernández Llamoca tiene como origen la adjudicación realizada a favor de su padre a través de la Resolución Directoral N° 448/92-AG-UAD.LIMA.CALLAO del 7 de noviembre de 1992, en el marco de las normas de la Reforma Agraria. Específicamente, el título se emitió al amparo del Decreto Supremo N° 059-84-AG, por el cual se aprobó el plano definitivo de afectación del predio rústico “Puente Piedra” o “Pampa Libre”.

Según lo dispuesto en el artículo 2° del Decreto Supremo N° 059-84-AG, *“La Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura hará cumplir lo resuelto en el presente Decreto Supremo, conforme a las normas contenidas en el Artículo 1° del Decreto Supremo N° 159-74-AG”* (el subrayado es agregado).

El Decreto Supremo N° 159-74-AG, publicado el 20 de febrero de 1974, contiene las disposiciones que regulan el procedimiento expropiatorio que debía seguirse contra los titulares de los predios de dominio privado afectados para fines de Reforma Agraria.

Como es natural, en el caso de los predios de dominio privado, la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural debía seguir un procedimiento de expropiación contra los dueños del bien. Este trámite estaba regulado también en los artículos 50° y siguientes del Texto Único Ordenado del Decreto Ley N° 17716, aprobado por Decreto Supremo N° 265-70-AG, publicado el 18 de agosto de 1970, el cual es una de las normas que sirven de fundamento al Decreto Supremo N° 059-84-AG, como se aprecia en su cuarto considerando.

Las normas descritas con anterioridad guardan estrecha relación con el marco constitucional vigente a dicha época. En efecto, según el artículo 125° de la Constitución de 1979, *“La propiedad es inviolable. El Estado la garantiza. A nadie puede privarse de la suya sino por causa de necesidad y utilidad públicas o de interés social, declarada conforme a ley, y previo el pago en dinero de una indemnización justipreciada”*.

En este sentido, nadie podía ser privado de su propiedad, salvo que se siguiera un procedimiento expropiatorio en su contra. Todas las Constituciones en el Perú han declarado que la propiedad es un derecho inviolable y que sólo puede ser privada - vía expropiación - por causas específicas. Incluso la Constitución de 1933, vigente cuando se llevó a cabo la Reforma Agraria, disponía en su artículo 29° que la propiedad es inviolable

y que a nadie se puede privar de la suya sino en virtud de mandato judicial y previa indemnización justipreciada.

La Constitución vigente es muy restrictiva sobre el particular, al señalar en el artículo 70º que sólo se puede privar de la propiedad por seguridad nacional (una guerra) o por necesidad pública (una obra pública), y siempre que sea a través de un proceso de expropiación y previo pago de indemnización. Privar de la propiedad por alguna otra causal o mecanismo, es una confiscación.

Ello lo ha señalado el Tribunal Constitucional en la sentencia del 20 de marzo de 2009, recaída en el Expediente N° 05614-2007-PA/TC, al manifestar que *"(...) el Estado confisca el derecho de propiedad por cuanto se apodera de la totalidad o de una parte considerable de los bienes de una persona sin que exista ley del Congreso de la República o sin que se presenten algunos de motivos contemplados en la Constitución para que proceda la expropiación, o sin indemnización"* (el subrayado es agregado).

Pues bien, en el caso que nos ocupa, el derecho de propiedad del señor Fernández Llamoca nace claramente de un acto confiscatorio por parte del Estado, pues este último adjudicó la propiedad del Inmueble en el año 1992 a favor del señor Manuel Fernández Soca, sin seguir previamente un procedimiento expropiatorio contra los propietarios del predio.

En efecto, como hemos mencionado en los Antecedentes, desde el año 1969 se encontraba publicitada en los Registros Públicos la titularidad de los señores Schneidewind. A la fecha de publicación del Decreto Supremo N° 059-84-AG (3 de julio de 1984) –acto de afectación para fines de Reforma

Agraria— figuraban como titulares registrales la sociedad conyugal conformada por Josefina Cristina Thorne de Schneidewind y Paul Schneidewind Sologuren. Conforme se desprende del expediente judicial, estos titulares jamás fueron comprendidos por el Estado como sujetos pasivos de un proceso de expropiación.

Según el Expediente N° 95-86-NC seguido ante el Segundo Juzgado de Tierras de Lima, en mayo de 1986 la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural inició un proceso de expropiación contra la empresa Sociedad Agrícola Puente Piedra Ltda., con el fin de expropiar el predio matriz del que formaba parte el Inmueble. Sin embargo, a dicha fecha los titulares registrales del bien eran la sociedad conyugal conformada por Josefina Cristina Thorne de Schneidewind y Paul Schneidewind Sologuren. En otras palabras, el Estado siguió un proceso de expropiación contra un sujeto distinto al propietario del bien, a pesar de que en Registros Públicos figuraba la identidad real de los titulares del Inmueble, siendo esta información conocida por el Estado, en aplicación de la presunción absoluta prevista en el artículo 2012° del Código Civil⁴.

En este orden de ideas, el derecho del señor Fernández Llamoca tiene origen en un acto inconstitucional, pues se asignó terrenos privados a favor de su padre vulnerando las garantías constitucionales del derecho de propiedad de quienes figuraban como titulares del Inmueble. En estricto, la adjudicación realizada a favor de su padre a través de la Resolución Directoral N° 448/92-AG-UAD.LIMA.CALLAO constituye un acto confiscatorio

⁴ Según la norma, "Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones".

por parte del Estado que desde ninguna perspectiva constitucional ni legal, puede ser amparado.

En resumen, a diferencia del caso de los señores Schneidewind, el derecho de propiedad del señor Fernández Llamoca deriva de un título que contiene un vicio que invalida su titularidad, ya que su nacimiento emana de un dispositivo confiscatorio y, por ende, inconstitucional.

Por tanto, luego del análisis de las titularidades contrapuestas en el Expediente N° 0035-2010 seguido ante el Juzgado Mixto de Puente Piedra, podemos concluir que Los Portales tiene mejor derecho de propiedad sobre el Inmueble que el señor Fernández Llamoca. Dicha empresa adquirió el dominio de los señores Schneidewind, cuya titularidad data del año 1969. Por su parte, la adquisición del señor Fernández Llamoca deriva de un acto confiscatorio del Estado, quien adjudicó el dominio del bien sin seguir un procedimiento expropiatorio contra sus dueños. En consecuencia, el origen de la propiedad del señor Fernández Llamoca es claramente inconstitucional y no afecta en nada la titularidad de los señores Schneidewind.

2.2 La protección registral.-

Ahora bien, en el supuesto negado que se considerara que el derecho de propiedad del señor Fernández Llamoca prevalece sobre la titularidad de los señores Schneidewind, la adquisición de Los Portales estaría protegida por el Principio de Fe Pública Registral. Nos explicamos.

Uno de los principales efectos de la publicidad registral es la protección que otorga a los que contratan con quien figura con derecho inscrito. Esto es lo que se conoce como la fe pública registral, la cual está consagrada en el artículo 2014º del Código Civil. Esta norma señala lo siguiente:

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

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

La fe pública registral alude a los terceros. El tercero que adquiere de buena fe y a título oneroso de quien aparece en el registro como propietario, e inscribe su derecho, queda protegido manteniendo su adquisición, si después decae el derecho del otorgante.

La fe pública registral tiene su fundamento en la presunción *iuris tantum* de exactitud y validez del contenido de la inscripción. La inscripción produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez (artículo 2013º del Código Civil). Esto es lo que se conoce como legitimación, la cual tiene dos lados o facetas: legitimación activa y legitimación pasiva. La legitimación activa habilita al titular registral a celebrar actos jurídicos respecto del derecho inscrito; la pasiva protege al tercero que contrata con quien tiene derecho inscrito.

El principio de Fe Pública Registral supone que el verdadero titular, que no tiene derecho inscrito, queda privado de su derecho en beneficio de otra persona que adquirió de quien aparecía en el Registro como titular del bien. Por eso se dice con acierto que la adquisición del tercero en virtud del artículo 2014° es a *non domino*, pues en realidad el tercero no adquiere la propiedad de su transferente vía convencional -el supuesto de hecho de la norma precisamente es que el derecho del transferente se anule, rescinda o resuelva- sino que lo hace por imperio de la ley. De este modo, el ordenamiento jurídico sacrifica el derecho del verdadero titular y se lo asigna al tercero, quien si bien contrató con un no propietario, lo hizo en base a la información que obra en el Registro.

La protección que confiere la fe pública registral exige cuatro requisitos: que el tercero tenga buena fe, que la adquisición sea a título oneroso, que el tercero inscriba su derecho y que se anule, rescinda o resuelva el derecho del otorgante por causas que no consten en los registros públicos.

La adquisición del tercero está protegida siempre que se acompañe de buena fe. Con relación a la buena fe, el principio no opera en dos situaciones concretas: (i) cuando se pruebe que el tercero conocía la inexactitud del Registro; y, (ii) cuando las causas para invalidar el derecho del otorgante consten en el Registro, lo cual incluye según los últimos precedentes judiciales, la revisión de los asientos y títulos archivados.

Ahora bien, ¿hasta qué momento ha de tenerse buena fe? ¿Únicamente en el momento de la celebración del acto de adquisición o ella debe perdurar hasta la inscripción que haga el tercero de su propio título?

Sobre el particular, la Corte Suprema ha dicho que para la aplicación del artículo 2014° del Código Civil, es necesario “(...) *que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de la inscripción del mismo, buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro (presunción iuris tantum)*”⁵ (el subrayado es agregado).

En otras ocasiones, la Corte Suprema parece haber adoptado un criterio distinto, estableciendo que la buena fe debe evaluarse al momento de llevar a cabo la adquisición. En este sentido, ha sostenido que “(...) *el adquirente de un derecho no puede ver ineficaz su adquisición por causas que no conoció o no pudo conocer al momento de llevarla a cabo*”⁶ (el subrayado es agregado).

En nuestra opinión, en razón de la finalidad que persigue el Principio de Fe Pública Registral (proteger a los terceros que contraten en base a la información del Registro), la buena fe debe evaluarse al momento de la celebración del negocio jurídico de adquisición, ya que es en este instante cuando se concreta la decisión de realizar la operación confiando en la publicidad registral. Es claro que el requisito legal se satisface en esta oportunidad, ya que la protección del artículo 2014° del Código Civil se dispensa a aquellos que contraten en base a la información registral, evento que se produce con la celebración del acto y no después. En consecuencia,

⁵ Casación N° 3667-2010-LA LIBERTAD del 21 de junio de 2011, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República.

⁶ Casación N° 3723-2009-LIMA del 20 de abril de 2010, emitida por la Sala civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República.

es irrelevante que el tercero llegue o pueda llegar a conocer la inexactitud registral después de la celebración del negocio. Esta situación no le retira la condición de adquirente de buena fe (*"mala fides superveniens non nocet"*).

Al respecto, debe tenerse presente que el artículo 2014° del Código Civil tiene su fuente inmediata en el artículo 34° de la Ley Hipotecaria Española⁷. La doctrina española autorizada coincide en señalar que la buena fe ha de tenerse en el otorgamiento del acto, siendo irrelevante que el tercero llegue a conocer las inexactitudes del Registro en un momento posterior.

En efecto, comentado el artículo 34° de la Ley Hipotecaria Española, Díez Picazo y Gullón sostienen:

"El adquirente debe ser de buena fe. El entendimiento de este requisito exige partir de que la fe pública entra en juego cuando hay una inexactitud registral, que es 'todo desacuerdo que, en orden a los derechos inscribibles, exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral' (...). En el ámbito del artículo 34 L.H., la inexactitud recae sobre la titularidad y poder de disposición del disponente ('persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo').

En suma, el adquirente debe de haber confiado en lo que el Registro publica, ignorando su inexactitud. La buena fe ha de tenerse en el momento de la

⁷ La redacción del artículo 2014° es fiel reflejo del artículo 34° de la Ley Hipotecaria Española. Según esta última norma, *"El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. (...) La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro"*.

celebración del negocio adquisitivo, sin que tenga que perdurar hasta el momento de la inscripción⁸ (el subrayado es agregado).

Por su parte, refiriéndose al mismo artículo, Roca Sastre advierte:

“El momento en que el tercer adquirente debe hallarse en situación de buena fe es el en que verifica la adquisición del inmueble o derecho real correspondiente, de suerte que es irrelevante el conocimiento que posteriormente puede llegar a tener de la existencia de la inexactitud registral o de los vicios que afecten la titularidad o derecho del transferente. Por tanto, el momento decisivo en que debe existir la buena fe es el de la adquisición, sin que el tercero quede privado de dicha condición de buena fe por la circunstancia de que descubra o se percate con posterioridad a tal adquisición de la existencia de dicha inexactitud registral o de los referidos vicios, puesto que ‘mala fides superveniens non nocet’ o ‘scientia superveniens non nocet’. Así resulta del modo de producirse los arts. 34, 36, 40 y otros de la Ley Hipotecaria y lo confirma reiterada jurisprudencia, lo cual se aviene con la esencia institucional del supuesto”⁹ (el subrayado es agregado).

El mismo autor complementa:

“Es perfectamente lógico que la buena fe en el tercero se requiera en el momento de otorgarse el acto o negocio de adquisición o disposición, pues

⁸ DIEZ PICASO, Luis y Antonio GULLÓN. Sistema de Derecho Civil. Volumen III, Séptima Edición, Tecnos, Madrid, 2002, p. 281.

⁹ ROCA SASTRE, Ramón. Derecho Hipotecario. Tomo I, Quinta Edición, Bosch, Barcelona, 1954, p. 543.

precisamente por ser de buena fe es entonces cuando ha de estar en la creencia de que adquiere bien o en firme, o sea que quien le transmite es dueño, y hay que estimar que precisamente esta creencia es una de las circunstancias que le decide a adquirir (...). Sería absurdo que si después de otorgar dicho acto adquisitivo, o sea una vez vinculado el tercero, llegara a tener éste conocimiento de que el transferente no era dueño, pudiera el mismo ser tratado como si al tiempo de adquirir careciera de buena fe, ya que lo cierto era que el momento decisivo de vincularse desconocía aquella falta de derecho del transmitente"¹⁰ (el subrayado es agregado).

Del mismo parecer es García García, quien indica:

"(...) la buena fe, al ser un hecho intelectual o de formación del conocimiento, ha de tenerse en el momento del otorgamiento del título, que es el momento en que aparece formada la voluntad del adquirente. La adquisición a non dominio se produce, pues, a partir de la inscripción y, en virtud del elemento de la inscripción. Pero la buena fe, al igual que el problema de la capacidad, de la existencia de la persona y de los vicios del negocio jurídico, hay que referirlo al momento en que se declara la voluntad en el título.

Es esa la razón y no otra de que la buena fe haya que referirla al momento del otorgamiento del título. No es, pues, porque la 'adquisición' del derecho real se produzca con anterioridad, pues al ser 'adquisición a non dominio' la adquisición se produce a partir de la inscripción. (...) Lo importante es el momento en que se forma la voluntad del adquirente.

¹⁰ ROCA SASTRE, Ramón. Op. cit.; pp. 545 y 546.

Una vez que exista buena fe en el momento del otorgamiento del título, ya no importa que, con posterioridad se produzca 'mala fe' o sea, conocimiento de la situación extrarregistral por parte del adquirente, pues su buena fe quedó cerrada y completada en el momento de la declaración de su voluntad. Sería injusto y contrario al principio de seguridad jurídica que, una vez que el adquirente ha cerrado el contrato se desvirtuara ese título por el mero hecho de haber llegado a su conocimiento situaciones extrarregistrales, con las que él no contó en el momento de celebrar el contrato y otorgar el título"¹¹.

Coincidiendo íntegramente con esta postura, Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida, señalan:

"(...) el conocimiento debe existir en el momento en que la voluntad pone en movimiento el mecanismo de creación del título inscribible, pues es entonces cuando puede influir en la formación de esa voluntad. El acto posterior de la inscripción, pura consecuencia mecánica que ni siquiera ha de ser forzosamente provocada por el tercero, no es producto de una propia determinación de la voluntad de adquirir, y por tanto el conocimiento de la alienidad de la cosa no influye, como motivo determinante, en la adquisición"¹² (el subrayado es agregado).

Los mismos autores agregan:

¹¹ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Tomo II, Editorial Civitas S.A., Madrid, 1993, p. 341.

¹² LACRUZ BERDEJO, José Luis y Francisco SANCHO RUBILLIDA. Derecho Inmobiliario Registral, Segunda Edición, José María Bosch, Barcelona, 1984, p. 189.

“(...) del hecho de adquirir mediante la inscripción, no se deduce que la buena fe deba durar hasta entonces, y en cambio es claro que la finalidad de este requisito queda cumplida en el momento de cerrar el contrato”¹³ (el subrayado es agregado).

Por otro lado, ya en sede nacional, Gonzáles Barrón considera que la exigencia de la buena fe ha de presentarse en el momento de la celebración del acto adquisitivo. En palabras del referido autor:

“(...) nos inclinamos decididamente por considerar que la buena fe debe venir referida al momento del otorgamiento del título”¹⁴ (el subrayado es agregado).

Desde un enfoque económico de la solución legal, Alfredo Bullard sostiene:

“Sólo quisiéramos mencionar un problema de interpretación del artículo 2014°. Este exige buena fe, pero cabe preguntarse desde cuándo es exigible esta buena fe: ¿hasta el momento de la celebración del contrato o hasta el momento de la inscripción? Algunos se han inclinado por esta última interpretación que nosotros no compartimos. La buena fe, en este sentido, es el conocimiento de la inexactitud del registro. Lo que puede suceder, por ejemplo, es que Pedro acude al registro y constata que Juan aparece inscrito como propietario, sin tener conocimiento que el propio Juan vendió el mismo inmueble a Federico con anterioridad. Confiando en la información con la

¹³ LACRUZ BERDEJO, José Luis y Francisco SANCHO RUBILLIDA. Op. cit.; p. 189.

¹⁴ GONZÁLES BARRÓN, Gunther. Tratado de Derecho Registral Inmobiliario, Segunda Edición, Lima, 2004, p. 1029.

que cuenta Pedro, celebra el contrato de compraventa, teniendo en este momento buena fe. Resulta que momentos después de celebrar el contrato (e incluso de pagar el precio), el propio Juan le cuenta acerca del contrato que tenía celebrado con Federico. A pesar de ello, Pedro consigue inscribir su derecho antes que Federico. Si interpretamos que la buena fe debía subsistir hasta la inscripción, Federico podría (...) hacer primar su adquisición argumentando que Pedro tuvo mala fe al momento de la inscripción. A nuestro entender, esto es irracional. Un sistema coherente que dé seguridad a los adquirentes, eliminando como consecuencia los efectos de la aversión al riesgo, debe dar esta seguridad al momento en que se adopta la decisión económica. En ese momento donde el individuo hace la evaluación de sus costos y beneficios y puede predecir las consecuencias de sus actos. De lo contrario, tendríamos nuevamente que su decisión queda sujeta al azar de enterarse o no, incluso de manera accidental, de la existencia de una compraventa anterior, con posterioridad a la celebración del contrato¹⁵ (el subrayado es agregado).

Finalizado el análisis de los presupuestos del artículo 2014° del Código Civil, veamos ahora si la adquisición de los Portales podría ampararse legítimamente en el Principio de Fe Pública, en el supuesto negado que el derecho del señor Fernández Llamoca prevaleciera sobre el de los señores Schneidewind.

El Contrato de Compraventa entre los señores Schneidewind y Los Portales fue celebrado el 5 de marzo de 2010. Como ha quedado establecido, a dicha

¹⁵ BULLARD GONZÁLES, Alfredo. Derecho y Economía, El Análisis Económico de las Instituciones Legales, Palestra Editores, Lima, 2003, p. 159.

fecha debe evaluarse la buena fe de Los Portales, ya que en este momento la empresa formuló su voluntad definitiva de celebrar el contrato.

Pues bien, al 5 de marzo de 2010 no existe ninguna información en los Registros Públicos que permita hacer suponer que los señores Schneidewind no son los titulares del Inmueble o que la propiedad del predio corresponde al señor Fernández Llamoca. Es decir, la supuesta inexactitud en la titularidad no consta en los Registros Públicos.

Asimismo, según se acredita en el expediente judicial, a dicha fecha tampoco existieron circunstancias extrarregitrales que pudieran afectar la buena fe de Los Portales. Ciertamente, no se ha desvirtuado la presunción contenida en segundo párrafo del artículo 2014°, según la cual *“La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”*.

Debe tenerse presente que mediante Carta Notarial de fecha 19 de abril de 2010, notificada a Los Portales el 21 de abril del mismo año, el señor Fernández Llamoca manifestó a dicha empresa que el Inmueble es de su propiedad en virtud de *“(…) un título de propiedad otorgado por el Ministerio de Agricultura en el Tiempo de la Reforma Agraria (...)”*.

Sobre el particular, no debe perderse de vista que la comunicación fue notificada a los Portales el 21 de abril de 2010, es decir, después de un mes y medio aproximadamente de celebrada la compraventa entre dicha empresa y los señores Schneidewind. Es irrelevante que la mencionada Carta Notarial haya sido notificada a Los Portales antes de que se inscriba su adquisición,

pues la buena fe se exige al instante en que se otorga el título y no después, según he demostrado.

Finalmente, debemos dejar constancia que la adquisición realizada por los Portales fue a título oneroso y se inscribió en los Registros Públicos el 22 de setiembre de 2010. Se cumplieron pues todos los requisitos legales del artículo 2014° del Código Civil.

Teniendo presente las consideraciones expuestas, en el supuesto negado de que se considere que el derecho de propiedad del señor Fernández Llamoca prevalece sobre la titularidad de los señores Schneidewind, la adquisición de Los Portales estaría protegida por el Principio de Fe Pública Registral. En efecto, Los Portales cumple con las condiciones para ser un tercero protegido por el artículo 2014° del Código Civil: adquirió el bien a título oneroso, tuvo buena fe (no hay elementos que le permitieran conocer la supuesta inexactitud registral, según se verifica en el Expediente N° 0035-2010) e inscribió su titularidad en los Registros Públicos.

III. CONCLUSIONES.-

- 3.1 Luego del análisis de las titularidades contrapuestas en el Expediente N° 0035-2010 seguido ante el Juzgado Mixto de Puente Piedra, puedo concluir que Los Portales tiene mejor derecho de propiedad sobre el Inmueble que el señor Fernández Llamoca. Dicha empresa adquirió el dominio de los señores Schneidewind, cuya titularidad data del año 1969. Por su parte, la adquisición del señor Fernández Llamoca deriva de un acto confiscatorio del Estado, quien adjudicó el dominio del bien sin seguir un proceso

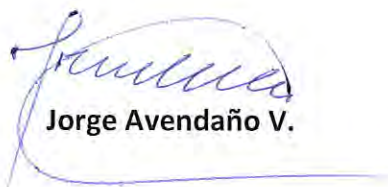


expropiatorio contra sus dueños. En consecuencia, el origen de la propiedad del señor Fernández Llamoca es claramente inconstitucional y no afecta en nada la titularidad de los señores Schneidewind y, por consiguiente, en el derecho de propiedad de Los Portales.

- 3.2** En el supuesto negado que se considere que el derecho de propiedad del señor Fernández Llamoca prevalece sobre la titularidad de los señores Schneidewind, la adquisición de Los Portales estaría protegida por el principio de Fe Pública Registral. En efecto, Los Portales cumple con las condiciones para ser un tercero protegido por el artículo 2014° del Código Civil: adquirió el bien a título oneroso, tuvo buena fe (no hay elementos que le permitieran conocer la supuesta inexactitud registral, según se verifica en el Expediente N° 0035-2010) e inscribió su titularidad en los Registros Públicos.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración o ampliación de la presente.

Atentamente,


Jorge Avendaño V.


Luis Felipe del Risco S.