



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO SALA CIVIL DE LA PROVINCIA DE SAN ROMÁN-JULIACA.

SENTENCIA DE VISTA N°79-2022

EXPEDIENTE : 00322-2017-0-2111-JR-CI-01
MATERIA : MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD
RELATOR : CONDORI OJEDA, ELENA
DEMANDADO : CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CRÉDITO AREQUIPA
DEMANDANTE : ZAPANA COILA, ANA
PONENTE : **J.S. MARIA LUISA PADILLA ARPITA**

Resolución Nro. 29

Juliaca, dos de diciembre de dos mil veintidós.

I. ASUNTO:

Corresponde a esta Superior Sala Civil resolver el recurso de apelación presentado por la demandante contra de la Resolución N° 22 de fecha 15 de julio de 2022.

II. ANTECEDENTES:

PRIMERO. - DEMANDA:

Ana Zapana Coila (en adelante la demandante) interpone demanda mejor derecho de propiedad (fojas 24-35), solicitando como:

Petitorio de la demanda: se declare el mejor derecho de propiedad a favor de la recurrente en relación al bien inmueble signado como sub lote 01-A de la manzana R-3 dentro de la urbanización Santa Catalina ubicado en el Jr. Lloque Yupanqui N.° 326 y 330 del distrito de Juliaca en un área de 92 metros cuadrados y según las características que se detallan en los fundamentos de hecho. El mismo que era parte integrante del bien mayor extensión signado como lote 1 de manzana R-3 del Jr. Lloque Yupanqui N.° 326 y 330 e inscrito en los Registros Públicos en la partida electrónica 05003235. Acumulativamente en forma objetiva originaria accesoria se disponga la cancelación del acto de inscripción registral que dispuso en la partida N.° 05003235 rubros títulos de dominio C00001.



Bajo los siguientes argumentos (resumen):

- 1.1. Que, la recurrente tiene la calidad de propietaria de parte del bien inmueble ubicado en el Jr. Lloque Yupanqui N° 326 y 330 que se haya signado como sub lote 01-A de la Mz. R-3 de la Urb. Santa Catalina del Distrito de Juliaca por haberlo adquirido de Valentín Coaquira Pacori, conforme consta de la escritura pública de fecha 21 de diciembre de 2012.
- 1.2. Respecto de los antecedentes, conforme consta de los documentos que se adjuntan la recurrente ha adquirido parte del bien inmueble ubicado en el Jr. Lloque Yupanqui N° 326 y 330 en la Urbanización Santa Catalina del Distrito de Juliaca, signado con Lote 1 de la Manzana R-3, y que ha sido identificado como sub lote 1-A.
- 1.3. Con respecto a la descripción del bien inmueble en su mayor extensión, señala que conforme consta de los datos de la escritura pública que deriva su derecho de propiedad el bien inmueble está ubicado en la Urbanización Santa Catalina Jirón Lloque Yupanqui, con un área de 230 m², con las siguientes colindancias, por el norte colinda con bienes de propiedad de Isidro Paricahua con 23.00 m.ls.; por el sur con propiedad de Javier Sillo Paricahua, calle Lloque Yupanqui por el medio y 23.00 ms.ls.; por el este con los bienes de Saturnino Silo Paricahua con 10.00 ms.ls.; por el oeste con terrenos de de la Urb. Cincuentenario Cancollani, calle Av. Leónidas Hallasi por medio con 10.00 ms.ls.. Haciendo constar que el inmueble de mayor extensión fue objeto de sub división medidas Resolución Gerencial N° 15-2013. M PSR/GEDU en dos sub lotes 1-A y 1-B siendo objetivo de controversia solo el sub lote 1-A.
- 1.4. En torno a la descripción del predio materia de declaración de mejor derecho de propiedad, forma parte del bien descrito en el punto anterior el mismo que está ubicado en el Jr. Lloque Yupanqui N° 326 y 330 y que ha individualizado con sub lote signado como Lote 01-A de la Mz. R-3 de la Urb. Santa Catalina de esta ciudad. Tiene un área de 92 m² y un perímetro de 38.40 ML. con las siguientes características por el norte colinda con el Lt. 02 de la misma manzana y mide 9.20 ML.; por el sur colinda con el Jr. Lloque Yupanqui, de por medio mide 9.20 ML. por el este colinda con el sub lote 1-B de la misma manzana con 10 ML; por el oeste colinda con la Avenida Leónidas Hallasi, de por medio mide 10.00 ML.
- 1.5. Respecto al tracto sucesivo de dominio, respecto del derecho de propiedad de la recurrente, el bien inmueble fue de propiedad de los Q.E.V.F. Martín Coaquira Quispe y Juana Pacori Quispe, el derecho de propiedad lo adquirieron mediante escritura Pública de fecha 10 de octubre de 1987 extendida ante Notario Público José Paredes Fernández. Posterior a ello estas personas fallecieron transmitiéndose así el derecho al heredero Valentín Coaquira Pacori, quien divide el bien en dos sub lotes, como aparece en la Resolución Municipal N° 015-



2013-MPSRJ/GEDU y en ejercicio de sus derechos transfiere parte del bien específicamente el sub lote 1-A mediante escritura pública de fecha 31 de diciembre de 2012, en consecuencia ostentamos un tracto sucesivo legal.

- 1.6. Con relación al tracto sucesivo de la entidad demandada, quien alega ser propietaria del bien inmueble en su mayor extensión, pues refiere a que adquirió el bien inmueble por adjudicación dispuesto en el Expediente N°2002-314 ordenado por parte del Segundo Juzgado Mixto de esta ciudad.
- 1.7. Indica que consta de los documentos el bien inmueble se halla inscrito en los registros públicos en la partida registral 050003235, y del contenido del mismo se advierte que el propietario primigenio fueron los señores Martin Coaquira Quispe y Juana Pacori Quispe.
- 1.8. Agregando que corresponde declarar el mejor derecho de propiedad a su favor, por lo siguiente: 1) Como se indicó los propietarios del bien Martin Coaquira Quispe y Juana Pacori Quispe, tuvieron la calidad de propietario y nunca han transferido el bien mediante acto jurídico intervivos. 2) Del contenido de la partida registral supuestamente el bien inmueble en su mayor integridad fue dispuesto a favor de Luis Coaquira Pacori y Antonia Mamani Coaquira, mediante escritura pública de fecha 19 de setiembre del 2000, pasada por Notario Público Eva Marina Centeno, pero este acto jurídico fue declarado Nulo por mandato Judicial mediante proceso judicial Expediente 506-2008-0-2111-JM-C1-02 como consta del asiento registral rubro E00002. Por tanto por mandato judicial y como es sabido un acto nulo surte efecto jurídico y sus consecuencias son retroactivas al momento de la celebración del acto. 3) La parte demandada alega tener un derecho judicial en base a la traslación de dominio mediante adjudicación judicial derivado de un proceso Expediente 2002-314. Este acto jurídico de adjudicación no surte efecto legal por derivar de un acto nulo. 4) En este sentido como lo precisa la norma material la inscripción de un acto jurídico no se valida por su inscripción si este deriva de un acto nulo. 5) Tomando en consideración lo expuesto, ostenta el mejor derecho de propiedad respecto de la parte del bien indicado, porque su derecho tiene un tracto sucesivo legal puesto que como se ha explicado los primigenios propietarios y que fallecieron, transmitieron válidamente su derecho de propiedad a sucesión intestada a favor de su heredero universal Valentín Coaquira Pacori, quien a su vez transmite su derecho a la recurrente. 6) La entidad bancaria aduce tener un derecho pero que no tiene un tracto sucesivo legal, por que deriva del derecho aparente de los señores Luis Coaquira Pacori y esposa, quienes nunca adquirieron derecho alguno y ello se demostró vía judicial, por lo tanto no podía transmitir derecho de propiedad que no lo han tenido, por lo que queda claro que tiene un mejor derecho de propiedad.



- 1.9. Sobre la mala fe por parte de la demandada, la demandada no puede invocar haber adquirido el bien de buena fe, toda vez que la adjudicación se ha efectuado en fecha 14 de julio de 2009 y se ha inscrito en fecha 13 de agosto de 2010, antes de la inscripción se admite a trámite la demanda (año 2008). Por tanto sabía de la ilicitud del título de propiedad de sus deudores.

SEGUNDO. - CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

La apoderada de Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Arequipa S.A., Ana Lucía Manchego Loayza, se apersona al proceso y absuelve la demanda (folios 66-79), solicitando se declare infundada la demanda, con los siguientes argumentos (**resumen**):

- 2.1. Que, la demandante solicita se declare el mejor derecho de propiedad sobre el inmueble signado como sub lote 01-A de la manzana R-3 de la Urb. Santa Catalina en el Jr. Lloque Yupanqui 326-300 de Juliaca en un área de 92 m² el mismo que es parte integrante del bien de mayor extensión signado como Lote 1 Manzana R-3 del Jr. Lloque Yupanqui 326-330 e inscrito en la partida electrónica N° 05003235, y accesoriamente solicita la cancelación del asiento de inscripción C00001 traslado de dominio por adjudicación. La demandante alega ser propietaria de esa porción del área (92 m²) y presenta una escritura pública de compra venta de fecha 31 de diciembre de 2012.
- 2.2. Al respecto, es necesario precisar que el inmueble materia del presente proceso denominado por la demandante como "sub lote 01-A Manzana R-3 de la Urbanización Santa Catalina ubicado en el Jr. Lloque Yupanqui 326-300 de Juliaca en un área de 92 m²" no tiene existencia registral, pues este supuesto sub lote 01-A de 92 m² se encuentra dentro del área del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 05003235 del cual la Caja es único y exclusivo propietario.
- 2.3. Respecto del derecho de propiedad adquirido por la caja y de la manifiesta nulidad del derecho de propiedad alegado por la demandante, mediante escritura pública de fecha 13 de diciembre del 2000, la Caja y el Sr. Luis Coaquira Pacori y la Sra. Antonia Mamani de Coaquira constituyeron a favor de la Caja primera y preferente hipoteca sobre el inmueble de su propiedad ubicado en el Jr. Lloque Yupanqui 326-330 (antes Mz. R-3 y Lt. 1) de la Urb. Santa Catalina Distrito de Juliaca, Provincia de San Román, inscrito en la partida N° 16466 y partida electrónica N° 05003235 hasta por la suma de US\$. 13 262.51.
- 2.4. Es el caso que los señores Luis Coaquira Pacori y Antonia Mamani de Coaquira incumplieron con las obligaciones garantizadas con la hipoteca constituida a favor de la demandada, por lo que la Caja en



ejercicio regular de su derecho como acreedor hipotecario inició un proceso de ejecución de garantías (Expediente 2002-314, Segundo Juzgado Mixto de Juliaca) en contra del Sr. Luis Coaquira Pacori y esposa en el cual el Juez competente mediante Resolución N° 67 de fecha 14 de julio de 2009 adjudicó a favor de la Caja la propietaria del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 05003235 de los Registros Públicos Región José Carlos Mariátegui, siendo inscrita dicha adjudicación el 13 de agosto de 2010, es decir dos años, 4 meses y 17 días antes de la escritura pública en la cual basa su aparente derecho de propiedad la demandante.

- 2.5.** Cabe señalar que la validez del acto jurídico de constitución de hipoteca a favor de la Caja fue materia de una controversia judicial (Exp. 2008-506, Segundo Juzgado Mixto de Juliaca), proceso que a la fecha ha concluido constituyendo cosa juzgada. En dicho proceso judicial solicitaron la declaración de nulidad del acto jurídico (compraventa) por el cual los otorgantes de la hipoteca (Luis Coaquira Pacori y Antonia Mamani de Coaquira) adquirieron la propiedad sobre el mismo; asimismo se solicitó la nulidad de acto jurídico de constitución de hipoteca a favor de la Caja expidiéndose sentencia en primera y segunda instancia, las cuales declararon nulo el acto jurídico de compraventa celebrado por el Sr. Martin Coaquira Quispe y su cónyuge Sra. Juana Pacori Quispe (como vendedores) y el Sr. Luis Coaquira Pacori y Antonia Mamani (como compradores); infundada la demanda sobre nulidad de constitución de garantía hipotecaria de fecha 13 de diciembre de 2000 a favor de la Caja, por tener la calidad de tercer adquirente de buena fe.
- 2.6.** Los fundamentos sexto y sétimo de la sentencia de vista señala lo siguiente, "Sexto.- (...) que a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de constitución de garantía hipotecaria, los demandados Luis Coaquira Pacori y Antonia Mamani de Coaquira, aparecen como propietarios del predio, remitiéndose al contenido de la ficha registral número (...) haciendo presumir como cierto y con todos sus efectos, por eso la Caja Municipal de Ahorro y Crédito Arequipa, tendría la calidad de tercero adquirente de derecho hipotecario, oneroso y de buena fe, constituyendo que no habría discordancia entre la voluntad y la declaración, siendo jurídicamente posible, con finalidad lícita y no contravendría el orden. Sétimo.- (..) siendo así la falsificación verificada por el Juzgado en aquel acto jurídico de compraventa, sin lugar a dudas, no tiene efectos respecto a la garantía hipotecaria constituida a favor de la demandada Caja Municipal de Ahorro y Crédito Arequipa, por estar protegida sus derechos por el artículo 2014 del Código Civil".
- 2.7.** Señala también que esta demanda de nulidad de acto jurídico fue anotada en la partida registral del inmueble N° 020 03235, siendo



dicha anotación levantada a Registros Públicos el 29 de agosto de 2012, es decir 4 meses antes de la escritura pública en la cual basa su aparente derecho de propiedad la demandante.

- 2.8.** Se desprende las siguientes conclusiones: 2.8.1) La hipoteca constituida el 13 de diciembre de 2000 a favor de la Caja es válida y surte todos sus efectos aun cuando se haya anulado el derecho de propiedad de los otorgantes de acuerdo al art. 2014 del C.C.; por tanto, los efectos de la nulidad del derecho de quienes la otorgaron no se extiende a la hipoteca constituida, la cual mantiene su plena validez y efectos conforme ya se ha pronunciado con calidad de cosa juzgada el Poder Judicial. 2.8.2) Si el acto de constitución de hipoteca es válido el ejercicio o ejecución de dicho derecho es también válido, como lo es la adjudicación judicial del bien inmueble por parte de la Caja el 13 de agosto de 2010. 2. 8.3) La adquisición del inmueble por parte de la Caja inscrita en RRPP desde el 03 de agosto de 2010 es anterior a la fecha de la supuesta adquisición de la demandante de fecha 31 de diciembre de 2012; por tanto, cuando la demandante supuestamente adquirió derechos de propiedad sobre una parte del inmueble inscrito a favor de la Caja conocía, por la publicidad registral, que dicho inmueble era de propiedad exclusiva de la Caja; por tanto, la demandante no puede alegar buena fe o ignorancia, siendo el contrato de compra venta suscrito por la demandante manifiestamente nulo por imposibilidad jurídica y falta de manifestación de voluntad. 2.8.4) La anotación registral de la demanda de nulidad de acto jurídico fue levantada de la Partida Registral de inmueble el 29 de agosto de 2012, es decir en fecha anterior al 31 de diciembre de 2012, fecha de la supuesta adquisición de propiedad de la demandante de una parte de inmueble inscrito en partida N° 05003235, en consecuencia, la demandante tenía pleno conocimiento que el Poder Judicial declaró la validez de la hipoteca manteniendo sus efectos, entre ellos la inscripción de la adjudicación en propiedad a favor de la Caja, en tal sentido, no puede oponer su supuesto derecho de propiedad a un derecho real anterior e incompatible e inscrito en Registros Públicos. 2.8.5) El supuesto derecho de propiedad de la demandante no está inscrito en Registros Públicos; por tanto, dicho derecho real no puede ser oponible a los terceros como la Caja que tienen inscrito su derecho de propiedad. 2.8.6) El contrato de compra venta celebrado por la demandante es manifiestamente nulo, habiendo la demandante actuado de mala fe, pues pretendió adquirir un bien inmueble a sabiendas que era de propiedad exclusiva de la Caja conforme a los principios registrados.
- 2.9.** En conclusión, la caja es la única y exclusiva propietaria del inmueble inscrito en la partida registral N° 05003235 ubicado en el Jr. Lloque Yupanqui N° 326-330 (antes Mz. R-3, Lt. 1) de la urbanización Santa



Catalina Distrito de Juliaca Provincia de San Román, inscrito en la partida N° 16466 y partida electrónica N° 05003235 (inmueble que incluye el área de terreno supuestamente adquirido por la demandante).

- 2.10.** Indica que con relación al argumento un acto nulo no surte efecto jurídico y sus consecuencias son retroactivas al momento de la celebración del acto; es parcialmente cierto, pues la demandante tal vez en error o ignorancia no precisa que si un acto jurídico es declarado nulo quedan a salvo los derechos de terceros adquiridos de buena fe y a título oneroso, como es el caso de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito Arequipa, tal y como lo señaló el Poder Judicial en su sentencia que declara la validez del acto de constitución de garantía hipotecaria a su favor.
- 2.11.** Si bien el acto jurídico por el cual los otorgantes de la hipoteca adquirieron la propiedad del inmueble que fue declarado nulo, los efectos de dicha declaración de nulidad, no se extiende o no tienen efectos respecto de la hipoteca constituida ni sobre la adjudicación derivada de ella, los cuales se mantiene incólumes.
- 2.12.** En relación al argumento respecto a que la inscripción de un acto jurídico no se convalida por su inscripción "si esta deriva de un acto nulo", es falsa la afirmación que entrecomillan, pues únicamente es cierta la parte que señala que la inscripción de un acto jurídico nulo no se convalida con su inscripción, sin embargo, en el presente caso ni la constitución de la hipoteca ni el acto de adjudicación fueron declarados nulos, por el contrario se declaró judicialmente la validez de la hipoteca y un Juez ordenó la adjudicación a favor de la demandada, por lo que evidentemente son actos válidos y surten todos sus efectos.
- 2.13.** La demandante trata de confundir señalando que el acto jurídico inscrito es nulo si éste deriva de un acto nulo, dado que el artículo 2014 del Código Civil expresamente contradice dicho argumento al señalar que el tercero 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, tal y como ocurrió en el presente caso.
- 2.14.** En relación al argumento que la demandante tiene mejor derecho de propiedad respecto de la parte del bien, porque tiene un tracto sucesivo legal y que la Caja no tendría un tractor sucesivo legal, pues basaría su derecho del derecho aparente de los señores Luis Coaquira Pacori y Antonia Mamani de Coaquira; señala que dicho argumento no tiene base legal alguna, pues como ya lo señalaron



reiterativamente la adquisición del inmueble por parte de la Caja vía adjudicación judicial deriva de la ejecución de la hipoteca se mantiene en todos sus efectos y validez; siendo indiferente la nulidad del derecho de quienes la otorgaron al ser la Caja es un tercero de buena fe en la adquisición de sus derecho, lo cual fue declarado por el Poder Judicial.

- 2.15.** Por otra parte señalan que el trámite sub división efectuada ante la Municipalidad no puede derivarse derechos de propiedad alguno, es más, se trata de procedimiento administrativo sin valor alguno dado que no ha sido realizado por el verdadero propietario del inmueble como es la Caja.

TERCERO.- SENTENCIA DE PRIMER GRADO - MATERIA DE APELACIÓN:

Habiéndose tramitado la causa de acuerdo a su naturaleza, el juez de primer grado emitió la sentencia número 56-2022, contenido en la **resolución N°22**, de fecha quince de julio del dos mil veintidós, que **FALLA:**

“Declarar INFUNDADA la demanda que obra a fojas veinticuatro a treinta y cinco, subsanada a fojas cuarenta a cuarenta y dos, interpuesta por Ana Zapana Coyla en contra de Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Arequipa sobre mejor derecho de propiedad”; con lo demás que contiene.

Bajo los siguientes fundamentos (resumen):

El juzgado determinó que: “Bajo dicho fundamento, no es correcto lo afirmado por la demandante, que la adquisición de la propiedad del bien materia de Litis por parte de la demandada no surta efecto, por derivar de un acto nulo, pues como se ha indicado en el proceso acompañado 506-2008, la nulidad no le alcanza a la hipoteca constituida a favor de la demandada por ser un tercero, oneroso y de buena fe; consecuentemente tampoco la nulidad alcanza a la ejecución de la misma en el proceso 2002-314, ni la adjudicación efectuada a favor de la demandada.

Asimismo, la adjudicación de la propiedad del bien materia de Litis a la demandada se ha efectuado con fecha catorce de julio del año 2009 por el Segundo Juzgado Mixto de esta ciudad de Juliaca; mientras que la demandante ha adquirido la propiedad con fecha treinta y uno de diciembre del año 2012, mediante escritura pública número 9.098; es decir, la adquisición de propiedad de la demandada es con anterioridad a la demandante.

Asimismo, la adquisición de la propiedad de la demandada se ha inscrito en Registros Públicos, con fecha seis de octubre del año 2010, como se aprecia a fojas trece; mientras que la demandante no ha inscrito su derecho de propiedad; tampoco su anterior propietario VELENTIN COAQUIRA PACORI no ha inscrito su derecho de propiedad que invoca; consecuentemente, tratándose de derechos reales invocados por ambas partes, no es oponible el derecho de propiedad del bien materia de litis de la demandante al derecho de propiedad de la demandada, conforme lo señala el artículo 2022 del Código Civil.

Asimismo, no es verdad lo señalado por la demandante que la demandada ha actuado de mala fe, pues como se ha indicado, en el proceso acompañado 506- 2008 se ha



determinado que en la constitución de hipoteca a favor de la demandada ha sido de buena fe; consecuentemente la ejecución de la misma y la adjudicación del bien en el proceso número 2002-314; también ha sido de buena fe, pues la ejecución y la adjudicación se ha efectuado en el ejercicio regular del derecho de acreencia que tenía la demandada; por el contrario la demandante y su vendedor VALENTIN COAQUIRA PACORI vienen actuando de mala fe, pues sabiendo que el bien se ha sido adjudicado a la demandada con fecha catorce de julio del año 2009; e inscrito en Registros Públicos con fecha seis de octubre del año 2010; han procedido a celebrar la escritura de compraventa número 9,098 del bien materia de litis, con fecha treinta y uno de diciembre del año 2012, pese a que dicha fecha el bien no era de propiedad de VALENTIN COAQUIRA, sino de la demandada, pues por el principio de PUBLICIDAD, se presume, que dicha inscripción registral es de conocimiento de toda persona sin admitirse prueba, conforme lo señala el artículo 2012 del Código Civil, que señala: "Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones".

CUARTO.- RECURSO DE APELACIÓN:

La demandante interpone recurso de apelación (folios 221-230) solicita se revoque o declare la nulidad, con los siguientes argumentos (**resumen**):

- 4.1. Que, el "A quo" ha incurrido en error porque ha sostenido que la demandada es quien ostenta el mejor derecho de propiedad, tomando en consideración la fecha que he adquirido el bien y no el tracto sucesivo legal. Agregando que la sentencia (resolución 57) recaída en el expediente N.º 00506-2008-0-2111-JM-CI-02 se declaró nulo el acto jurídico de compra venta celebrado por los vendedores Martín Coaquira Quispe y Juana Pacori Quispe y los compradores Luis Coaquira Pacori y Antonia Mamani de Coaquira (quienes otorgaron la hipoteca a favor de la entidad demandada).
- 4.2. Que, el juzgado incurre en error al sostener y valorar el expediente ofrecido como medio probatorio signado con el número 506-2008, mediante el cual le otorga la calidad de tercero adquirente de buena fe, que es una interpretación errada.
- 4.3. Que existe error porque el "A quo" no ha considerado que el tracto sucesivo del cual deriva el derecho de propiedad de la parte demandada es ilegal.
- 4.4. Se ha incurrido en nulidad, porque no existe una motivación coherente al haber considerado una serie de hechos que no están en relación a la realidad.

III. FUNDAMENTOS:

QUINTO.- PREMISAS NORMATIVAS:



5.1. Sobre el mejor derecho de propiedad:

- a) El artículo 1135 del Código Civil indica: *“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”.*
- b) También, el artículo 2022 del Código Civil refiere sobre la oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos 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. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común”.*
- c) Sobre los alcances de dicho dispositivo normativo nuestra Corte Suprema ha indicado en la Casación N.º 357-2019-Callao, lo siguiente: *“Al respecto se debe indicar que la demanda de mejor derecho de propiedad (en realidad, acción declarativa de dominio) persigue que el órgano jurisdiccional declare que el título y derecho que invoca el demandante es posible oponerlo con eficacia erga omnes, sin que otro pueda jactarse de ser propietario del mismo bien o discuta su dominio. Para que la demanda sea amparada se exigen los mismos requisitos que para la acción reivindicatoria, esto es, en primer lugar, ser propietario de lo que alega y en segundo y muy importante que su adquisición haya sido de buena fe”.*
- d) Además, nuestra Corte Suprema en la Casación 1181-2018-Ventanilla, indica: *“La pretensión de mejor derecho de propiedad busca definir al sujeto procesal que tiene una mejor posición jurídica y fáctica respecto de un bien en relación a la parte contraria; definida esta discusión, corresponde como consecuencia la restitución del bien al vencedor en este proceso, más si se acumuló la pretensión de reivindicación del citado bien”.*
- e) También la Corte Suprema en la Casación 4519-2017-Lambayeque, indica: *“el derecho de propiedad es un derecho fundamental de la persona, reconocido en los artículos 2 numeral 16 y artículo 70 de la Constitución Política del Perú, en virtud del cual el titular puede usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, conforme al artículo 923 del Código Civil; siendo que este derecho se ejerce de manera plena solo cuando excluye a otras personas en la participación sobre determinado bien, dado que es imposible que sobre un mismo bien concurren pluralidad de idénticos derechos de propiedad”.* (el subrayado es nuestro)

5.2. Sobre el tercer adquirente de buena fe:



- a) El artículo 2014 del Código Civil refiere sobre el principio de buena fe pública registral 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, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.* (el subrayado es nuestro)
- b) En sentido similar, el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, sobre el principio de buena fe registral, señala: *“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”.*
- c) Ahora bien, conforme al artículo 2013 del Código Civil relativo al principio de legitimación manifiesta que: *“El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme”.*

5.3. Sobre el tracto sucesivo:

- a) El artículo 2015 del Código Civil relativo al principio de tracto sucesivo precisa que: *“Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”.*
- b) Al respecto, el Tribunal Registral, en la Resolución 506-2013-SUNARP-TR-A, f.j. 3., conceptualiza el principio del tracto sucesivo, en los términos siguientes: *“Principio del tracto sucesivo, en virtud del cual ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane y que es recogido en el artículo 2015 del Código Civil y aplicable al registro de predios conforme lo establece el artículo 3 de dicho Reglamento. De ese modo, para que se inscriba un acto o derecho debe también estar inscrito el acto del cual deriva y así sucesivamente, de tal manera que exista una cadena de transmisiones derivadas las unas de las otras. Se trata de un principio de carácter formal que busca preservar el orden lógico y el encadenamiento de las inscripciones de modo que el adquirente de hoy sea el transferente de mañana. Para inscribir o anotar títulos que declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos, debe constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados esos actos o derechos”.*



SEXTO.- ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO:

En observancia del principio de **congruencia recursal**¹, corresponde a esta Sala Superior absolver el grado, pronunciándose sobre los agravios denunciados por **la demandante** en su recurso de apelación que corren resumidos en el punto cuarto de esta sentencia de vista.

- 6.1.** Con respecto al agravio que comete el juzgado, señalado en el punto **4.1.**, que indica *“el A quo ha incurrido en error porque ha sostenido que la demandada es quien ostenta el mejor derecho de propiedad, tomando en consideración la fecha que he adquirido el bien y no el tracto sucesivo”*. Al respecto, consideramos que dicho agravio debe desestimarse; por cuanto el artículo 1135 del Código Civil establece que se ha de preferir al acreedor de buena fe cuyo título se haya inscrito primero; siendo que del caso, se puede verificar que la inscripción de la adjudicación del predio sub Litis a favor de la entidad demandada se realizó en el año 2010, mientras que la demandante celebró una compra venta mediante escritura pública en fecha treinta y uno de diciembre de 2012, esto es, con posterioridad a la adquisición de la titularidad del predio sub Litis de parte de la entidad demandada.
- 6.2.** Además, la parte impugnante indica *“que mediante la sentencia (resolución 57) recaída en el expediente N.º 00506-2008-0-2111-JM-CI-02 se declaró nulo el acto jurídico de compra venta celebrado por los vendedores Martín Coaquira Quispe y Juana Pacori Quispe y los compradores Luis Coaquira Pacori y Antonia Mamani de Coaquira (quienes otorgaron la hipoteca a favor de la entidad demandada), en consecuencia el título de propiedad que deriva el derecho de la entidad demandada fue declarado nulo, por tanto no puede producir efectos jurídicos”*. Sobre particular, consideramos que dicho argumento debe desestimarse; pues fluye de la misma sentencia que hace alusión la recurrente, que se declaró infundada la demanda sobre nulidad de acto jurídico de constitución de garantía hipotecaria, siendo esta parte de la sentencia que fue apelada y posteriormente confirmada

¹ El efecto devolutivo del(los) recurso(s) concedido(s), determina que esta Sala Superior asuma competencia para conocer el presente caso, empero ello se encuentra sujeto a determinados límites, siendo uno de ellos en lo referente a la extensión de tal efecto, conforme al cual sólo podremos examinar lo que fue efectivamente pedido por el apelante, esto es, que la materia de nuestro re-examen se encuentra determinado por el contenido del recurso de apelación interpuesto por la parte apelante. Así el Tribunal Constitucional en la STC expediente N° 04166-2009-PA/TC LIMA, ha señalado que, *“(…) conviene subrayar que los recursos impugnatorios no son ajenos a la vinculación exigida por el principio tantum appellatum quantum devolutum, que implica que al resolverse la impugnación ésta sólo debe pronunciarse sobre aquellas pretensiones o agravios invocados por el impugnante en el referido recurso (...)”*; Igualmente, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, en la Casación N° 4630-2012 LIMA, ha señalado que, *“(…) en aplicación del principio tantum appellatum quantum devolutum el órgano judicial revisor que conoce de la apelación sólo debe avocarse sobre aquello que le es sometido en virtud del recurso (...) el revisor (...) sólo podrá pronunciarse sobre lo que es materia del recurso de apelación (...) debiendo circunscribirse el debate a los extremos apelados (...)”*.



por sentencia de vista, es decir, se **declaró infundada la demanda sobre nulidad de acto jurídico de constitución de garantía hipotecaria** y pretensiones accesorias de nulidad de documentos que lo contienen como es la escritura del 13 de diciembre del 2000 pasada ante el notario público Gino Yangali Iparraguirre y nulidad del acto registral de inscripción de inmatriculación y constitución de garantía hipotecaria, asiento D-1, rubro cargas y gravámenes, como se desprende la sentencia de primera instancia contenida en la Resolución N°57 de fecha 27 de julio del 2011 y sentencia de vista de fecha 29 de marzo del 2011, que obran a folios 503-511 y folios 557-564, respectivamente del Expediente acompañado N°506-2008, sobre nulidad de acto jurídico y otros; por lo que, concluimos que la garantía hipotecaria está plenamente vigente y surte todos sus efectos, razón por la que ante el incumplimiento de los deudores del crédito en el Expediente N°314-20002 el predio sub Litis fue adjudicada en propiedad a favor de la entidad demandada (ver Partida Registral N°05003235 de folios 13 de autos).

- 6.3. Por lo tanto, la inscripción de la adjudicación en propiedad a favor de la entidad demandada ocurrida el **13 de agosto del 2010** y en razón a lo que manda el artículo 1135 del Código Civil y según al artículo 2016 del mismo cuerpo normativo que indica que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro; por lo que en el presente caso, la entidad demandada tiene mejor derecho de propiedad en atención a la prioridad en la inscripción registral, recogiendo así la regla de “primero en el tiempo, mejor en el derecho”, pues la recurrente impugnante adquirió su derecho de propiedad mediante escritura pública de fecha 31 de diciembre del 2012, esto es, con posterioridad al derecho de propiedad adquirido por la entidad demandada e inscrita el 13 de agosto del 2010; en consecuencia cabe desestimar en este extremo la apelación.
- 6.4. Con respecto al supuesto agravio que comete el juzgado, señalado en el punto 4.2., que indica *“que la sentencia (resolución 57) recaída en el expediente N.º 00506-2008-0-2111-JM-CI-02 se declaró nulo el acto jurídico de compra venta celebrado por los vendedores Martín Coaquira Quispe y Juana Pacori Quispe y los compradores Luis Coaquira Pacori y Antonia Mamani de Coaquira, es un error tomar como tercero adquirente de buena fe al valorar el expediente N.º 506-2008”*. Al respecto, debemos citar la resolución N.º 57 de fecha 26 de julio de 2011, recaída en el expediente 00506-2008-0-2111-JM-CI-02, que en su considerando décimo quinto indica: *“a la fecha en la cual los ahora demandados LUIS COAQUIRA PACORI Y ANTONIA MAMANI COAQUIRA otorgan en calidad de hipoteca dicho predio, aparecían en registros públicos como propietarios del predio referido; y así se acredita de la ficha registral número dieciséis mil cuatrocientos sesentaiséis cuyas fotocopias legalizadas obran de fojas diecisiete; porque el derecho de propiedad de los señores LUIS COAQUIRA PACORI Y*



ANTONIA MAMANI COAQUIRA aparecían inscritos en registros públicos, y este derecho de propiedad se presumía de cierto y producía todos sus efectos, y siendo LA CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CRÉDITO DE AREQUIPA un tercero adquirente de derecho hipotecario, oneroso, de buena fe mantiene su adquisición de hipoteca aún el derecho de propiedad de los demandados LUIS COAQUIRA PACORI Y ANTONIA MAMANI COAQUIRA se declare nula en esta resolución. Consideraciones por las cuales se concluye que la hipoteca cuestionada si fue otorgada por los propietarios del inmueble hipotecario; y en este contexto se colige que en el acto jurídico cuestionado no hay discordancia entre voluntad con la declaración, la prestación el hecho personal de los contratantes del acto jurídico de hipoteca es jurídicamente posible; su fin es lícito y no contraviene normas de orden público ni buenas costumbres; por lo cual el acto jurídico no es nulo”. (el subrayado es nuestro)

- 6.5.** Ahora, conforme a los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y al artículo VIII del título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos; tenemos que el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos; por estas consideraciones se tiene a la parte demandada como tercero adquirente de buena fe, como así fue valorado y determinado en la sentencia ejecutoriada recaída en la Resolución N° 57 (expediente acompañado N°506-2008) , debiéndose desamparar en este extremo la apelación.
- 6.6.** En lo referente a lo señalado en el punto **4.3.**, que indica “*el juzgado no ha considerado el tracto sucesivo del cual deriva el derecho de la parte demandada es ilegal*”. En relación a este agravio, el tracto sucesivo del derecho de propiedad de la demandada, corresponde verificar si es ilegal conforme a nuestro ordenamiento jurídico, por lo que cabe traer a colación el artículo 2015 del Código Civil que establece que ninguna inscripción se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane; en el presente caso, al momento que la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Arequipa realiza la inscripción de la garantía hipotecaria lo hace con quienes se encontraban registrados como titulares del predio sub Litis en los Registros Públicos de Juliaca. Además, como ya se expuso en los anteriores puntos según a los artículo 2013 y 2014 del Código Civil se tiene que el contenido de los asientos se presumen ciertos y produce todos sus efectos; y según a ello el tercero de buena fe que adquiere a título oneroso algún derecho de una persona que aparece en registro mantiene su adquisición una vez sea inscrito su derecho, incluso si después se anule, rescinda o demás, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan y la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro, lo que ha ocurrido en el presente caso, pues en la sentencia recaída en el Expediente acompañado N°506-2008, se ha determinado la buena fe de la entidad demandada.



- 6.7. Al respecto, la Corte Suprema en un caso similar al presente, en la Sentencia de CASACIÓN 1988-2018 SAN MARTÍN de fecha 27 de mayo del 2020, ha señalado:
“En aplicación del artículo 1135 del Código Civil, *no puede oponerse al derecho de propiedad del demandado adquirido mediante la ejecución de una hipoteca, el derecho de propiedad del demandante* inscrito con posterioridad a la inscripción de dicha garantía real, *pues tratándose de derechos reales, debe prevalecer el derecho primeramente inscrito de buena fe, que en este caso es la hipoteca, la cual otorga derechos de persecución, preferencia y venta*” (resaltado es agregado).
- 6.8. Por estas razones, el tracto sucesivo de la entidad demandada no se torna en ilegal, como erróneamente lo alega la recurrente, porque se encuentra amparado en nuestro ordenamiento jurídico vigente; por ello se debe desestimar en este extremo la apelación.
- 6.9. Finalmente en relación al último agravio (**numeral 4.4**), que básicamente refiere “*Se ha incurrido en nulidad, porque no existe una motivación coherente al haber considerado una serie de hechos que no están en relación a la realidad*”. Al respecto, consideramos que dicho agravio debe desestimarse; porque está planteada en forma genérica e imprecisa, pues no indica cuales son los hechos que no estarían en relación a la realidad, más por el contrario a lo alegado por la parte recurrente, observamos que la sentencia está debidamente motivada, sustentada en los hechos alegados y probados por las partes y justificada en las citadas normas jurídicas reseñadas y analizadas en los acápites precedentes.
- 6.10. **En consecuencia**, al no tener asidero el recurso de apelación interpuesto por la demandada y siendo correcto lo decidido por el juez de primer grado, corresponde confirmar la sentencia materia de apelación.

Por los fundamentos expuestos, los señores Jueces Superiores integrantes de la Sala Civil de la provincia de San Román:

IV. DECISIÓN:

1. **Declararon INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la parte demandante; en consecuencia, **CONFIRMARON** la sentencia N.º 56-2022, contenida en la **resolución N.º 22**, de fecha 15 de julio de 2022 (Págs. 201-213), que **FALLA:**

Declarar INFUNDADA la demanda que obra a fojas veinticuatro a treinta y cinco, subsanada a fojas cuarenta a cuarenta y dos, interpuesta por Ana Zapana Coyla en contra de Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Arequipa sobre mejor derecho de propiedad. Con lo demás que contiene.



2. **DISPUSIERON se notifique y devuelva** el presente expediente al Juzgado de Origen. **H.S.-**

S.S.

NUÑEZ VILLAR

PADILLA ARPITA

ROQUE DÍAZ.