



SENTENCIA DE VISTA

SALA CIVIL - SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE : 00965-2021-0-1401-JR-CI-02

MATERIA : MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD

RELATOR : JOVANNA ESCARCENA SILVA

TESTIGO : APARCANA LEGUA, MARIA ELENA  
MORON MENDOZA, ROCIO  
ORMEÑO APARCANA, NORMA

DEMANDADO : APARCANA LEGUA, VICTOR FELIX  
APARCANA LEGUA, PEDRO ANTONIO  
APARCANA LEGUA, MARIA ELENA  
APARCANA LEGUA, YOLANDA MERCEDES  
APARCANA LEGUA, FELICITA MONICA  
APARCANA LEGUA, ROMULO MATIAS  
APARCANA LEGUA, JAVIER WILFREDO  
APARCANA LEGUA, SUSANA CLEMENCIA  
APARCANA LEGUA, YOLANDA MERCEDES

DEMANDANTE : ANICAMA DE SIGUAS, LEONOR

### **RESOLUCIÓN Nro.22**

Ica, diecisiete de mayo del dos mil veinte y tres.

**VISTOS:** Observando las formalidades contenidas en el artículo 138° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, llevada a cabo la vista de causa, oído los informes orales de los abogados de las partes procesales e interviniendo como ponente la jueza *Jacqueline Chauca Peñaloza*; y,

### **CONSIDERANDO:**

#### **PRIMERO: SENTENCIA APELADA**

Es materia de apelación la sentencia contenida en la resolución n° 15 de fecha 28 de setiembre del 2022 que resolvió declarar Fundada la demanda de Mejor derecho de propiedad, interpuesta por Leonor Anicama de Siguas en contra de Felicita Monica Aparcana Legua, Javier Wilfredo Aparcana Legua, María Elena Aparcana Legua, Pedro Antonio Aparcana Legua, Rómulo Matias Aparcana Legua, Susana Clemencia Aparcan Legua, Victor Félix Aparcana Legua, y, Yolanda Mercedes Aparcana Legua; declara el mejor derecho de propiedad de la demandante respecto del 50 % de acciones y derechos de dominio sobre el inmueble inscrito en la partida registral n° 11000218 del registro de propiedad inmueble de Ica ubicado en el lote 7 manzana L de la urbanización Santo Domingo de Guzman, del distrito, provincia y departamento de Ica, con lo demás que contiene.

#### **SEGUNDO: RECURSO DE APELACIÓN**

Interpuso recurso de apelación el abogado de los demandados, solicitando se declare nula la sentencia. Los fundamentos del recurso de apelación son:

1. No se valoraron las declaraciones testimoniales que determinaron la ausencia de la posesión por parte de actora.



2. Deben ser considerados los criterios de la casación n° 3608-2018-ICA que desestimo una demanda de Mejor derecho de propiedad porque nunca tuvo posesión del bien.
3. La actora postuló el Mejor derecho de propiedad pero no acredito ese derecho, además, que vienen ejercitando una acción sobre División y partición de bienes, porque tienen inscrito su derecho de propiedad en los Registros Públicos, lo cual determina que el mejor derecho lo ostentan los demandados.

### **TERCERO: PROBLEMA LÓGICO JURÍDICO**

Atendiendo a los fundamentos del recurso de apelación el problema lógico jurídico en el presente caso consiste en determinar si los demandados, quienes tienen su título de propiedad inscrito en los Registros Públicos actuaron de buena fe; o, tiene mejor derecho de propiedad la demandada que tiene su título de propiedad en documento de fecha cierta más antiguo.

### **CUARTO: ANÁLISIS DE LOS AGRAVIOS DEL RECURSO DE APELACIÓN**

1.El artículo 1135 del Código Civil prevé el orden de prelación en caso de concurrencia de acreedores de un bien inmueble. Así dispone lo siguiente:

“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 en documento de fecha cierta más antiguo”.

Producida la concurrencia de acreedores, debe determinarse cuál es el acreedor que debe ser preferido en la entrega.

Las normas sobre concurrencia de acreedores no sólo determinan a quien debe preferir en la entrega, sino que, fundamentalmente, buscan establecer a quien se debe preferir para asignarle el goce exclusivo del derecho reclamado sobre el bien objeto de la concurrencia, resaltando que no es suficiente haber inscrito primero el título, pues debe ser acompañada de la buena fe.

En tal sentido cabe precisar lo siguiente:

- a. El contrato crea, modifica o extingue posiciones jurídicas que, si bien no inciden en la esfera jurídica de los terceros, deben ser respetadas por la generalidad de las personas según el principio de respecto de los derechos ajenos. El contrato es por sí mismo relevante en relación a terceros, porque en materia de compra venta el ordenamiento sustantivo no exige requisitos de relevancia externa del contrato; por lo tanto, cualquiera puede hacer valer contra terceros, un derecho que tiene como causa un determinado contrato; en tanto este en estas condiciones.
- b. La eficacia se manifiesta como la oponibilidad del contrato de enajenación en relación con los terceros que ostentan posiciones jurídicas en conflicto con aquellas del adquirente, es decir, posiciones jurídicas en todo o en parte incompatibles con la adquisición contractual.



Oponibilidad del contrato quiere decir prevalencia del título contractual de adquisición sobre el título ostentado por el tercero. En este caso la oponibilidad del contrato expresa la tutela del adquirente y responde a la general exigencia de seguridad de la circulación jurídica; por tanto, quien adquiere un derecho sin fraude debe estar seguro de su adquisición; es decir, que otros no tengan sobre el bien un derecho prevaleciente frente al cual su adquisición debe ceder en todo o en parte, que es garantizada por la información contenida en los Registros Públicos.

2. La solución del conflicto entre varios adquirentes ha sido confiada a la formalidad del título y principio de prevalencia del mismo en el tiempo. Los criterios son: 1) Cuando se trata de bienes inmuebles inmatriculados, la inscripción en Registros Públicos, que va acompañado de la buena fe según artículo 1135 del Código Civil, 2) En defecto de la inscripción, es preferido el acreedor de buena fe cuyo título conste de fecha cierta más antigua.

El requisito de buena fe significa que el acreedor desconoce que el deudor se ha obligado a entregar, previamente, el mismo bien a otro sujeto. Fecha cierta es la precisión en el tiempo que, atendiendo a particulares circunstancias, no es susceptible de presentar duda.

El requisito de la buena fe pública registral del artículo 2014 del Código Civil se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. Resaltamos que el principio de la buena fe es aquel en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva del titular registral es mantenido en la adquisición que realiza una vez inscrito su derecho, que puede ser desvirtuada con medios probatorios que acrediten que el adquirente conocía de la inexactitud registral o que actuó de mala fe.

La inexactitud registral requiere ser conocido por el adquirente, se deriva de la discordancia entre la realidad registral y la extra registral por causa de vicios en el derecho del transferente que no aparece reflejada en el registro ni puede ser conocida por el tercero adquirente. Para lo cual se consideran los títulos y asientos que dieron mérito a la inscripción según exigencia literal del artículo 2014 del Código Civil que concuerda con el artículo VIII del Reglamento General de los Registros Públicos que hace alusión a que la causa conste en el asiento registral.

Respecto al requisito de la buena fe pública registral, Aliaga (2005) afirma que:

“se reconoce un aspecto negativo y positivo. En el negativo el desconocimiento de la existencia del vicio o inexactitud registral y en el positivo la creencia que el transferente tiene suficientes facultades para proceder de ese modo. La buena implica la seguridad de poder de disposición y la ignorancia de posible inexactitudes basado en un conocimiento promedio” (página 422).



A su vez, en los fundamentos de Acuerdos Plenarios Del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2022 de Jueces Superiores, se consideraron los aspectos: subjetivo y objetivo de la buena fe. Se afirmó:

“Respecto al elemento de la buena fe, algunos exigen la buena fe subjetiva [buena fe creencia] y, otros, la buena fe objetiva [buena fe lealtad y/o buena fe comportamiento], que una sólida jurisprudencia lo relaciona con la diligencia [comprador diligente], que, a su vez, está relacionado con la posesión”.

Entonces la buena fe positiva o subjetiva exige creencia; la buena fe negativa exige desconocimiento y la buena fe objetiva exige de una diligencia promedio que lo coloque al contratante en situación de conocer de la inexactitud del registro, que son situaciones cuya concurrencia se verificaran en el presente caso, considerando los fundamentos del recurso de apelación.

En este sentido la jurisprudencia coincide en afirmar que el principio de buena fe pública registral exige de los siguientes requisitos:

- a) En un proceso de concurrencia de acreedores, quien recurre al Registro debe hacerlo ostentando buena fe, reputándose lo contrario si quienes inscribieron tiene un vínculo familiar con la co demandada” Casación n° 3464-2013-Lima Norte
- b) En el caso de concurrencia de acreedores se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito. Casación n° 2944-2001-Arequipa.
- c) Para que se proteja al adquirente, este tiene que tener buena fe. Quinto. La protección al adquirente de buena fe y a título oneroso que inscribe su derecho se justifica: a) precisamente en la buena fe, de quien cree en la titularidad del que le transmite, lo que se debe proteger. Casación n° 951-2001-Sullana.
- d) Concurrencia de acreedores: se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito. Casación n° 55-01-Piura.
- e) Si uno de los adquirentes inscriben su dominio conociendo que el inmueble se encuentra gravado con una demanda por otorgamiento de escritura pública, ello desvirtúa su buena fe. Casación n° 2333-99-La Libertad.

La jurisprudencia resalta que quien inscribe primero su derecho de propiedad en los Registros Públicos, debe acreditar además, la buena fe.

La casación n° 3608-2018-Ica, que según el apelante sostiene “que quien no tiene posesión no tiene mejor derecho de propiedad”, confirma la conclusión anotada, de que en la pretensión de Mejor derecho de propiedad, cuando el artículo 1135 del Código Civil establece un orden de acreedores, exige la concurrencia de la buena fe; que desde la perspectiva objetiva exige comportamiento diligente de parte del adquirente, que incluye la posesión del predio, pero no es la única acción que acredita buena fe; por lo tanto, este aspecto, además de otros, son evaluados en este caso, a fin de determinar si las partes actuaron con buena fe en la adquisición de sus derechos de propiedad.

3. Del contenido de la demanda, contestación y sentencia (que no fue cuestionado) se verifica que el predio sub Litis es el:



El 50 % de las acciones y derechos del inmueble ubicado en el lote n° 7 manzana L de la urbanización Santo Domingo de Guzmán del distrito, provincia y departamento de Ica, inscrito en la partida registral n° 11000218 del registro de propiedad inmueble de Ica.

3.1. Predio respecto del cual se irroga derechos de propiedad la demandante LEONOR ANICAMA DE SIGUAS, quien adquirió su derecho de propiedad por minuta de compra venta de fecha 15 de abril de 1998 (páginas 15 a 20), derecho de propiedad que no fue inscrito en los Registros Públicos.

3.2. A su vez se irroga derecho de propiedad, del mismo predio, la parte demandada, conformado por: Felicita Monica Aparcana Legua, Javier Wilfredo Aparcana Legua, María Elena Aparcana Legua, Pedro Antonio Aparcana Legua, Rómulo Matias Aparcana Legua, Susana Clemencia Aparcan Legua, Victor Félix Aparcana Legua, y, Yolanda Mercedes Aparcana Legua; quienes adquirieron su derecho de propiedad por sucesión intestada de quien en vida fue ROMULO APARCANA CAJO inscrito en la partida registral n° 11000218 el 18 de mayo del 2021 (páginas 27, 28 a 30).

4. Atendiendo a la adquisición del derecho de propiedad del predio sub Litis por las partes procesales, se analiza su actuación en su adquisición:

4.1. Respecto de la parte demandante se tiene que:

a. Adquirió su derecho de propiedad por compra venta, contenida en la minuta de fecha 15 de abril de 1998, minuta que tiene fecha cierta, porque las firmas de los contratantes fueron legalizadas ante notario público, según constancia del mismo documento (páginas 15 y siguientes).

b. Al haber adquirido su derecho de propiedad, y haber sido embargado el predio por José Luis Noa Flores (acreedor- tercero) ante el Segundo Juzgado Civil de Ica, embargo inscrito en fecha 29 de setiembre de 1999; la adquirente (ahora demandante) LEONOR ANICAMA DE SIGUAS, interpuso demanda de Tercería de Propiedad, la cual fue amparada y a consecuencia de esta demanda se levantó la medida cautelar de embargo en forma de inscripción en fecha 25 de julio del 2001, según consta de la publicidad registral inscrita en la partida registral n° 11000218 del registro de predios de la Oficina Registral de Ica. (páginas 21 y siguientes).

Lo cual se corrobora de las copias del expediente n° 99-515, sobre Tercería de propiedad, interpuesto por Leonor Anicama de Siguas (demandante) en contra de Romulo Aparcana Cajo (transferente) y otro, en específico de la sentencia de fecha 7 de setiembre del 2000 (páginas 31 y siguientes) confirmada por sentencia de vista n° 41 de fecha 19 de enero del 2001, de donde se verifica que se expresa lo siguiente:



“QUINTO.- Que, en autos la tercerista ha acreditado fehacientemente, con la minuta del quince de abril de mil novecientos noventa y ocho, y bajo firma autenticada por fedatario, ser la propietaria a título oneroso del cincuenta por ciento de sus derechos y acciones de la vivienda edificada en la manzana L lote número siete con un área superficial de ciento sesenta metros cuadrados, que se encuentra dentro de la Cooperativa Santo Domingo de Guzmán de esta ciudad de Ica, con un área de ciento sesenta metros cuadrados, lo que es inobjetable para fines del proceso”.

Del contenido de esta sentencia se verifica que se amparó la demanda de Tercería de propiedad de la ahora demandante, amparado en el derecho de propiedad de la demandante.

De la misma resolución se advierte un dato relevante para este caso y es como sigue:

“SEXTO.- Que, con el mérito del expediente civil sobre Obligación de Dar Suma de Dinero, causa número 99-177-SA, seguido por Jose Luis Noa Flores con Rómulo APARCAN Cajo y el cuaderno de medida cautelar correspondiente se ha acreditado que por resolución número uno de fecha dieciséis de abril de mil novecientos noventa y nueve, emitido en dicho cuaderno se ha trabado embargo en forma de inscripción hasta por la suma de ocho mil dólares americanos en los derechos y accionantes del demandado en el inmueble sub materia, embargo que ha sido inscrito por ante la oficina de los registros públicos de Ica en la ficha número 7681 que corre a fojas veintidós, medida cautelar que en todo caso se dictó con posterioridad al contrato de fecha cierta arriba indicado, por lo que procede declarar fundada la demanda por haberse acreditado”.

Del contenido de este considerando se verifica que la medida cautelar que se trabó en el bien sub Litis, fue posterior a la fecha de la compra venta, la medida cautelar data de fecha 16 de abril de 1999 y la compra venta fue de fecha 15 de abril de 1998; es decir, casi un año antes de la medida cautelar; por lo cual no se colige que la compra venta haya sido con motivo de evadir la obligación demandada, conforme lo afirmaron los demandados y reiteraron en la audiencia de vista de causa de apelación de la sentencia.

Además, que según el artículo 538 del Código Procesal Civil, de haberse verificado connivencia entre la demandante (propietaria del predio) con el ejecutado (transferente), el juzgado estaba facultado a imponer multa y remitir copias al Ministerio Público para la investigación penal respectiva; sin embargo, en el proceso sobre Tercería de Propiedad, no se hicieron uso de las facultades referidas; por el contrario, la demanda de Tercería de Propiedad fue amparada; porque quedó acreditado el derecho de propiedad del predio sub Litis a favor de la demandante LEONOR ANICAMA DE SIGUAS.



Resaltamos que aun, cuando la adquisición de la propiedad del predio sublitis por la demandante LEONOR ANICAMA DE SIGUAS haya constado en minuta de fecha cierta del 15 de abril de 1998, esta adquisición de derecho de propiedad de la demandante es de conocimiento de todos, incluso los demandados conocían del derecho de propiedad de la demandante, porque la sentencia de Tercería de Propiedad, que se sustentó en el derecho de propiedad de la demandante adquirido por minuta de fecha 15 de abril de 1998, fue publicitado en los Registros Públicos en fecha 25 de julio del 2001.

Precisamos que la casación interpuesta en contra de la sentencia de vista referida, fue declarada improcedente según casación n° 1156-2001-ICA de fecha 18 de junio del 2001.

c. Del contenido de la resolución n° 26 de fecha 17 de febrero del 2003 (página 159 y siguientes) emitido en el expediente n° 2001-0477, seguido por el delito de Estelionato, en agravio de José Luis Noa Flores (terecro), en contra de Romulo Aparcana Cajo (transferente); se verifica que se expone lo siguiente:

“(...) de los fundamentos de hecho de la acusación fiscal (...) se tiene que el agraviado Jose Luis Noa Flores perfeccionó por escritura pública el veintiocho de setiembre de mil novecientos noventa y ocho un contrato de préstamo con garantía hipotecaria (...) otorgando el inculpaado dichas garantías reales como propietario absoluto del bien cuando por minuta de fojas ciento sesentinueve del quince de abril de mil novecientos noventa y ocho había cedido el cincuenta por ciento de los derechos que tenía sobre el inmueble a Leonor Anicama de Siguas, habiendo incurrido en el delito imputado pese a tener conocimiento de la parcial ajenidad del bien (...)”.

Resolución judicial penal, en la cual aún, cuando fue declarada fundada la excepción de prescripción de la acción, fluye que, el derecho de propiedad de la demandante era de conocimiento de terceros, no solo de los contratantes, sino del acreedor hipotecario e instancias judiciales, y que, el mutuo con garantía hipotecaria fue de fecha 28 de setiembre de 1998, es decir, posterior a la compra venta efectuada a favor de la demandante 15 de abril de 1998.

Medios probatorios por los cuales se concluye que siendo la compra venta otorgada a favor de la demandante, anterior al contrato de mutuo hipotecario y anterior al proceso judicial instado para el pago de la deuda y anterior al proceso judicial penal sobre Estelionato; desvirtúan que haya sido faccionada para evadir este cobro dinerario; más aún, cuando en autos no se verifica actuado que acredite la nulidad o invalidez de la minuta que contiene la transferencia de propiedad a favor de la demandante.

d. La demandante efectuó el pago del impuesto predial el 19 de julio del 2021, del impuesto predial que corresponde al año 2021, según se colige del comprobante de pago de la página 51. En aplicación de la presunción del pago



total del artículo 1231 del Código Civil, que hace presumir el pago de los anteriores periodos al 2021 por la misma demandante, en ejercicio de sus atributos de propietaria según artículo 923 del Código Civil.

d.La demandante afirmo que tiene posesión mediata sobre el bien a través de su hermano; así:

“Carlos Anicama Valenzuela, quien vive en dicha propiedad desde el año 1997, teniendo pleno derecho sobre dicho bien por las razones expuestas en la presente demanda, encargándome del mantenimiento y prediales del mismo, en conformidad con los artículos 923 y 949 del Código Civil (...)”.

De la información de la ficha RENIEC (según pantallazo) aparece el dato del domicilio de CARLOS ANICAMA VALENZUELA en el predio sub Litis, lo cual corrobora lo afirmado por la demandante.

Buscar Salir

Consulta RENIEC

Consulta a RENIEC

Por Nombres Por DNI

D.N.I.: [REDACTED]

Resultado de la búsqueda

Registros por página: 20

Buscar

Total Registros: 3

Cantidad de Páginas: 1

Salir

Resultado de consulta: Detalle de la Persona

Apellido Paterno: ANICAMA

Apellido Materno: VALENZUELA

Apellido de Casada: [REDACTED]

Nombre: CARLOS

Sexo: MASCULINO EE. Civil: CASADO Estatura: 1.69 m F. Hac: 04/11/1943

Domicilio: Departamento: ICA Provincia: ICA Distrito: ICA Localidad: ICA

Dirección: Tipo: LRB STO DOMINGO L-07 Dirección: N°: [REDACTED]

Grado Instrucción: SUPERIOR COMPLETA Doc. sustento: LIBRETA MILITAR 28671043

Lugar de nacimiento: Departamento: ICA Provincia: PISCO Distrito: SAN ANDRES Localidad: [REDACTED]

Datos del Padre: ALBERTO NO DETERMINADO

Datos de la Madre: VIRGINIA NO DETERMINADO

Fecha inscripción: 20/11/2000 Fecha Expedición: 01/06/2019

Fecha Fallecimiento: [REDACTED] Caducidad: 01/01/3000

Votación: SUFRAGÓ

Restricciones: NINGUNA

Reservado: [REDACTED]

Imprimir Ficha DNI: 21547800

19-05-2021 14:57

Lo cual fue corroborado por la co demandada MARIA ELENA APARCANA LEGUA, quien en la contestación a la demanda, fundamento de hecho 2 afirmo:

- MEMBRE DE LA FAMILIA DEL SEÑOR CARLOS ANICAMA VALENZUELA.
2. Que, es cierto que la posesión del inmueble viene siendo ejercida por la demandante a través de su hermano Carlos Anicama Valenzuela, quien es mi esposo y con quien vivo en dicho inmueble desde el año 1997, encargándonos del pago de los arbitrios y demás gastos que requiere el mantenimiento del inmueble.





Medios probatorios que acreditan que la demandante ejerce posesión en el predio por medio de su hermano.

Las declaraciones testimoniales si bien afirman que la demandante no ejerce posesión directa en el predio sub Litis, es decir, no ejerce actos posesorios inmediatos, este dato no colisiona con lo afirmado, porque la demandante no ejerce actos posesorios inmediatos sino mediatos, por medio de su hermano.

De los medios probatorios referidos, se acredita que la demandante tiene derecho de propiedad en el predio sub Litis, que consta en minuta de fecha cierta, que es de público conocimiento, habiendo sido diligente su actuación desde la adquisición de su derecho de propiedad.

4.2 Respecto de los demandados, se verifican los siguientes actuados:

a. Del contenido de la partida registral n° 11000218 registrado en fecha 18 de mayo del 2021 (páginas 27, 28 a 30), se verifica que los demandados Felicita Monica Aparcana Legua, Javier Wilfredo Aparcana Legua, María Elena Aparcana Legua, Pedro Antonio Aparcana Legua, Rómulo Matías Aparcana Legua, Susana Clemencia Aparcan Legua, Victor Félix Aparcana Legua, y, Yolanda Mercedes Aparcana Legua; publicitaron su derecho de propiedad adquirido por sucesión intestada de quien en vida fue ROMULO APARCANA CAJO.

Cuando los demandados inscribieron su derecho de propiedad en fecha 18 de mayo del 2021, en el predio sub Litis, adquirido por sucesión, conocían que la propietaria del 50 % de las acciones y derechos del predio sub Litis, era la demandante, porque, en la misma partida registral estaba publicitado, el mandato judicial del proceso de Tercería de propiedad, que dispuso el levantamiento del embargo en forma de inscripción en fecha 25 de julio del 2001, en protección del derecho de propiedad de la demandante LEONOR ANICAMA DE SIGUAS adquirido por minuta de fecha 15 de abril de 1998.

Además (conforme lo afirmo el juzgado de origen) los demandados en la contestación afirmaron lo siguiente:

4.- ~~SEÑOR JUEZ, CONSIDERANDO QUE LA DEMANDANTE ABUSIVAMENTE~~  
Señor Juez a lo mencionado por el demandante respecto al ejercicio abusivo del derecho, debo expresar en principio que nosotros desconocíamos del acto simulado entre la demandante y mi padre en contra del acreedor JOSE LUIS NOA FLORES, como hemos indicado tomarnos conocimiento de estos hechos por el año 2003 esto en razón de poder ver una notificación penal por el delito de ESTAFA en la modalidad de ESTELIONATO seguido por el Sr. Noa Flores contra mi padre, es ahí que recién nos comentó de los hechos acaecidos y como hizo para proteger su propiedad valiéndose de una compra venta ficticia lo cual incluso fue objeto de denuncia por el delito de ESTAFA en la modalidad de ESTELIONATO conforme adjuntamos en el rubro medios probatorios, POR ENDE NO HEMOS ACTUADO EN RAZÓN DE PODER VER UNA NOTIFICACIÓN PENAL POR EL DELITO DE ESTAFA REALIZANDO UN EJERCICIO ABUSIVO DEL DERECHO COMO HEREDEREROS, al contrario hemos realizado los apremios pertinentes tales como realizar la sucesión intestada, declarándonos como herederos universales de nuestros padres y luego de ello hemos efectuado el respectivo traslado de dominio de la propiedad en controversia, siendo el caso que la presente acción es una condición represiva ante la CARTA NOTARIAL cursada a nuestra hermana MARIA ELENA APARCANA LEGUA curada de la demandante, quien al parecer quiere quedarse en la propiedad de nuestros padres la cual por ley nos pertenece a todos los herederos y al ser materialmente indivisible por el área que esta tiene y por la cantidad de copropietarios por lo que su destino sería realizar la venta de la misma, es que en contubernio con la actora han planeado interponer la presente acción



Por declaración asimilada de los demandados, se corrobora, que tenían conocimiento del derecho de propiedad de la demandante, antes de acceder a la propiedad del predio sub Litis por sucesión.

En consecuencia, la adquisición del derecho de propiedad, por sucesión por parte de los demandados no está amparada en la buena fe.

b. La carta notarial remitida por los demandados a MARIA ELENA APACARNA LEGUA (co demandada – hermana); de fecha 9 de agosto del 2021, que le requiere a la desocupación del predio, acredita que no todos tenían la posesión del predio, salvo una de las co demandadas, esposa el hermano de la demandante, a quien según se afirmó, la demandante le había autorizado a poseerlo en su nombre.

c. De las copias del expediente n° 1123-2021 sobre División y Partición (páginas 176 y siguientes), se verifica que entre los demandados se ha instado un proceso sobre División y partición que está en trámite, en el cual si conforme lo indica se incluyó al predio sub litis, no acredita adquisición de propiedad de buena fe, porque a la fecha en la cual iniciaron dicho proceso ya tenían conocimiento que el 50 % del predio sub litis, había sido transferido a la demandante, desde el 15 de abril de 1998.

5. Respecto de la oponibilidad ARATA (20202) afirma que:

<sup>1</sup>“es una forma de eficacia del hecho, acto o negocio jurídico del que deriva la relación o situación jurídica, y a su vez la inoponibilidad es una forma de ineficacia relativa de alguno de esos hechos jurídicos. La oponibilidad del derecho está concebida no para hacer valer el derecho contra todo el mundo, sino para el caso en que el tercero contra quien se quiere hacer valer el derecho, requiera adquirir desde el mundo exterior, el conocimiento sobre la titularidad del bien porque su conocimiento interno en este supuesto es insuficiente” (p.430)

Conforme al criterio del orden de preferencia del artículo 1135 del Código Civil, la doctrina sostiene que:

“si están en conflicto derechos reales se (...) resuelve el conflicto de títulos asignado el derecho, a quien inscribió primero, siempre que haya actuado de buena fe”

La doctrina afirma que en líneas jurisprudenciales que se siguen en los procesos de mejor derecho de propiedad, en orden a definir lo que es materia de probanza en dichos procesos, tanto cuando se discuten títulos provenientes de un mismo transferente, como cuando los mismos provienen de diferentes titulaciones, pueden ser sintetizadas de la forma siguiente:

a) La probanza no debe estar orientada a discutir la validez de los títulos sino su oponibilidad frente a terceros interesados.

---

<sup>1</sup> ARATA Solis Moises. Principio de legitimación. Código Civil comentado. Tomo X. Gaceta jurídica. 2020. Lima-Peru



- b) Se cuente con un título valido y apto para la adquisición del dominio.
- c) Se debe acreditar identidad del bien.
- d) Acreditar que se goza de un nivel preferente de formalización o publicidad de la titularidad respecto del adversario o tener una razón para desvirtuar la del adversario.
- e) La prevalencia del título que goza de prioridad en el acceso al registro supone que en el proceso no se desvirtúa la presunción de buena fe del titular inscrito” (p. 439-443).

Para determinar el mejor derecho de propiedad, entre un título de propiedad inscrito en los Registros Públicos con un título de propiedad contenido minuta de fecha cierta conforme a lo previsto por el artículo 1135 del Código Civil “se analizó la concurrencia de la buena fe en el título inscrito, atendiendo a que el sistema de transferencia es consensual; y, en tal sentido el sistema registral protector es aplicable cuando actúa de buena fe” (p. 443)

La jurisprudencia ha resaltado esta exigencia, así:

Casación 100-96-Lambayeque “La buena fe es un presupuesto insalvable para determinar el mejor derecho de propiedad”.

Casación n° 2091-2003-Cono Norte “la buena fe es una presunción, se admite prueba en contrario”.

Casación n° 2531-2000-HUAHURA “para que se configure el mejor derecho que otorga la preferencia es necesario la concurrencia de la buena fe y la inscripción en el registro de propiedad inmueble”.

Casación n° 3187-2013-Cajamarca “Lo mínimo razonable y comprensible para una persona que está interesada en adquirir un inmueble es por lo menos preguntar al poseedor en qué situación se encuentra en el inmueble o cual es el derecho que le asiste”.

En el presente caso, el título de propiedad de los demandados está inscrito en los Registros Públicos desde el 18 de mayo del 2021, pero a sabiendas que el 50 % del predio era de propiedad de la demandante desde el 15 de abril de 1998; por lo tanto, la inscripción del derecho de propiedad de los demandados no está respaldado por la buena fe; por lo que en la secuencia del orden de prioridad del artículo 1135 del Código Civil corresponde reconocer a la demandante con Mejor derecho de propiedad porque tiene título de propiedad contenido en la minuta de echa cierta de fecha 15 de abril de 1998, de público conocimiento, publicitado en los Registros Públicos a mérito de la inscripción de levantamiento de embargo del proceso de Tercería de propiedad; y porque ejercitó atributos de propiedad en el predio.

6. No habiéndose acreditado los errores de hecho ni de derecho que se invocan en el recurso de apelación la decisión apelada es confirmada.

Por estas consideraciones:

**CONFIRMAMOS** la sentencia contenida en la resolución n° 15 de fecha 28 de setiembre del 2022 que resolvió declarar Fundada la demanda de Mejor derecho



de propiedad, interpuesta por Leonor Anicama de Sigvas en contra de Felicita Monica Aparcana Legua y otros, que declaró el mejor derecho de propiedad de la demandante respecto del 50 % de acciones y derechos de dominio sobre el inmueble inscrito en la partida registral n° 11000218 del registro de propiedad inmueble de Ica ubicado en el lote 7 manzana L de la urbanización Santo Domingo de Guzman, del distrito, provincia y departamento de Ica, con lo demás que contiene.

SS.

**CHAUCA PEÑALOZA**

**GONZALES NUÑEZ**

**AQUIJE OROSCO**