



SENTENCIA DE VISTA
SALA CIVIL - SEDE CENTRAL
EXPEDIENTE : 00483-2021-0-1401-JR-CI-01
MATERIA : MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD
RELATOR : LUIS ALBERTO OYANGUREN RAMOS
PERITO : CORTEZ ZEA, EVA ESTHER
DEMANDADO : ASTO AYALA, LUZ
DEMANDANTE : EURIBE SUAREZ, WALTER MARTIN

RESOLUCIÓN Nro.25

Ica, catorce de abril 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° 22 de fecha 15 de setiembre del 2022 que resolvió declarar Infundada la demanda interpuesta por WALTER MARTIN EURIBE SUAREZ y MARTA ELENA VARGAS MEDINA en contra de LUZ ASTO AYLA sobre MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD, dispone el archivo definitivo, con lo demás que contiene.

SEGUNDO: RECURSO DE APELACIÓN

Interpuso recurso de apelación el abogado de la demandante MARTHA ELENA VARGAS MEDINA representado por Walter Martin Euribe Suarez, solicitando se declare nula la sentencia. Los fundamentos del recurso de apelación son:

1. Adquirió el bien materia de Litis de CARLOS DIAZ PACHECO y CITA ARMENGOL PARBINA QUINTANILLA en fecha 11 de abril del 2011;



y la demandada LUZ ASTO AYALA lo adquirió con fecha 6 de abril del 2021 de sus anteriores propietarios ASCENCIO CCENCHO DE FARFAN ORIELE ANA, CARLOS EDUARDO ASCENCIO CCENCHO MARCO ANTONIO y ASCENCIO CCENCHO MIGUEL ANGEL, teniendo prioridad en la adquisición del predio.

2. Adquirió la propiedad del predio después de un proceso judicial con fecha 4 de marzo del 1987.
3. La demandada nunca fue posesionaria conforme lo exige la prescripción adquisitiva de dominio ante COFOPRI.

TERCERO: PROBLEMA LÓGICO JURÍDICO

Atendiendo a los fundamentos del recurso de apelación el problema lógico jurídico en el presente caso consiste en determinar quién tiene mejor derecho de propiedad del predio sub Litis: el acreedor de buena fe cuyo título fue inscrito o quien ostenta la adquisición de fecha anterior por escritura pública.

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 respeto 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) Que el adquirente lo haga a título oneroso” Casación N° 695-99-Callao. “a) Que el adquirente lo haga a título oneroso” Casación 2250-2001-Camana, “a) Que el adquirente lo haga a título oneroso” Casación 4615-2008.

3. Del contenido de la demanda, contestación y sentencia se verifica que el predio sub Litis es el:

Lote de terreno ubicado en el Centro Poblado Inmaculada Concepción - Avenida José María Eguren manzana A lote 7 del distrito, provincia y departamento de Ica, inscrito en la partida registral n° P07117282 de 225.6 m².

3.1. Predio respecto del cual se irroga derechos de propiedad la demandante MARTA ELENA VARGAS MEDINA.

MARTA ELENA VARGAS MEDINA adquirió su derecho de propiedad del bien, mediante transferencia de derechos y acciones otorgadas por CARLOS DIAZ PACHECO y CITA ARMENGOL PARVINA QUINTANILLA por escritura pública, de fecha 11 de abril del 2011 (cuyas copias obran de las páginas 6 y siguientes).

CARLOS DIAZ PACHECO y CITA ARMENGOL PARVINA QUINTANILLA adquirieron su derecho de propiedad del predio,



mediante escritura pública de fecha 4 de marzo del 1987, otorgada por el Juez del Primer Juzgado Civil de Ica (cuyas copias obran de las páginas 24 y siguientes).

3.2. A su vez se irroga derecho de propiedad la demandada LUZ ASTO AYALA.

LUZ ASTO AYALA adquirió su derecho de propiedad mediante transferencia de derechos y acciones contenida en la escritura pública de fecha 9 de marzo del 2021 otorgada por ORIELE ANA, CARLOS EDUARDO, MIGUEL ANGEL Y MARCO ANTONIO ASCENCIO CCENCHO; propiedad que fue publicitado en los Registros Públicos en fecha 6 de abril del 2021 según copia de la partida registral n° P07117282 del registro de predios de la Oficina Registral de Ica (según copias de las páginas 20 y siguientes).

ORIELE ANA, CARLOS EDUARDO, MIGUEL ANGEL Y MARCO ANTONIO ASCENCIO CCENCHO adquirieron su derecho de propiedad por adjudicación de COFOPRI, inscrito en fecha 3 de mayo del 2019 (según copias de las páginas 20 y siguientes).

4. La adquisición de propiedad de la demandada LUZ ASTO AYALA, inscrita en los Registros Públicos está respaldada por los principios de legitimación y buena fe pública registral de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil.

El contenido del asiento registral se presume de cierto y produce todos sus efectos, porque no fue rectificado por las instancias registrales ni se declaró su invalidez por el órgano judicial; y en ese sentido adquirido el derecho de propiedad por LUZ ASTO AYALA de quienes aparecían con facultades para otorgarlo se mantienen, aún, cuando el apelante sostenga que el derecho de propiedad adquirido por sus transferentes ASCENCIO CCENCHO fue irregular “porque nunca lo posesionaron” porque este dato no aparece de la publicidad registral; por el contrario lo que consta es la adjudicación de COFOPRI a sus



transferentes señores ASCENCIO CCENCHO según copia de la partida registral n° P07117282 del registro de predios de la Oficina Registral de Ica (copias de las páginas 20 y siguientes).

De autos no se verifica medio probatorio que acredite el cuestionamiento a la titulación de COFOPRI, no obstante, que nada impedía que, quien alega estar afectado (MARTHA ELENA VARGAS MEDINA) con la decisión administrativa podía recurrir a la vía civil o contenciosa administrativa para demandar la nulidad del título otorgado a consecuencia del procedimiento administrativo, procurando la protección de sus derechos que hubieran sido afectados.

La buena fe de la tercero LUZ ASTO AYALA se presume porque no se probó lo contrario, no se probó que conociera de la adquisición de la propiedad de la demandante MARTA ELENA VARGAS MEDINA, no existen medios probatorios que acrediten que conocía de la inexactitud del registro, así, del contenido de la partida registral n° P07117282 del predio sub Litis no consta la adquisición de la propiedad a favor de la demandante MARTA ELENA VARGAS MEDINA otorgada por escritura pública de fecha 11 de abril del 2011, ni en los archivos ni asientos del mismo.

5. Respecto a la actuación diligente de la demandada LUZ ASTO AYALA se tiene que:

- 5.1. Pago el precio de la compra venta s/ 110,000 mediante cheque de gerencia, que este despacho verifica de la copia insertada en la escritura pública de fecha 9 de marzo del 2021 (páginas 78).
- 5.2. En el contrato de transferencia de derechos y acciones de fecha 9 de marzo del 2021 (páginas 78 y siguientes) las partes contratantes dejaron constancia de la entrega de la posesión, que no fue negado por la parte demandante, y que se corrobora con el contenido del informe pericial de las páginas 244 y siguientes que informa de la posesión del predio sub litis por parte de la demandada que tiene una construcción adaptada a la venta de productos veterinarios.



5.3. Construcción en el predio sub Litis, que se acredita del contenido de la carta notarial de fecha 17 de abril del 2021 (página 16), cursada por el apoderado de la demandante para que se abstenga de construir en el predio sub litis.

6.LUZ ASTO AYALA adquirió la propiedad del predio sub litis a título oneroso por S/ 110,000, de quienes aparecían con facultades para otorgarlo; no habiéndose acreditado que hubiere estado en posibilidad de conocer de la compra venta otorgada a favor de MARTA ELENA VARGAS MEDINA de fecha 11 de abril del 2011 (cuyas copias obran de las páginas 6 y siguientes). En consecuencia, la demandada LUZ ASTO AYALA adquirió en forma onerosa en base a la legitimación dispositiva del titular registral su derecho de propiedad del predio sub Litis, en la creencia de que eran los titulares, con derecho de disposición sobre el predio, desconociendo de la adquisición de la demandante, y realizando actuaciones diligentes propias de un comprador promedio; por lo que, su adquisición inscrita en los Registros Públicos partida registral n° P07117282 del registro de predios de la Oficina Registral de Ica es mantenida.

7.En el caso de la demandante MARTHA ELENA VARGAS MEDINA adquirió su derecho de propiedad del predio sub Litis de CARLOS DIAZ PACHECO y CITA ARMENGOL PARVINA QUINTANILLA, por escritura pública de fecha 11 de abril del 2011 (copias de las páginas 6 y siguientes) de persona diferente a quien según información registral contenida en la partida registral n° P07117282 del registro de predios de la Oficina Registral de Ica era la propietaria del predio, de quien no aparecía con facultades de disposición del mismo.

La demandante MARTHA ELENA VARGAS MEDINA al adquirir la propiedad de predio no ejercito acciones de diligencia promedio; aún, cuando en la cláusula tercera del contrato dejaron constancia de la posesión del predio, de la carta notarial (página 16) cursada a la demandada se colige que quien ostento la posesión del predio fue la demandada pues se le conminó abstenerse de construir en el predio sub Litis.



Por lo tanto, el derecho de propiedad adquirido por la demandante MARTHA ELENA VARGAS MEDINA no es oponible al derecho de propiedad de la demandada LUZ ASTO AYALA.

Resaltamos que, ARATA (20202) afirma que la ¹“oponibilidad 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” en armonía con el artículo 2022 del Código Civil.

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.
- b) Se cuente con un título válido 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.

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



- 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 en escritura pública, conforme a lo previsto por los artículos 2022 y 1135 del Código Civil “se requiere analizar 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 la demandada LUZ ASTO AYALA inscrito en los Registros Públicos en fecha 6 de abril del 2021 está amparado por los principios de buena fe pública registral y legitimación; y tiene mejor derecho de propiedad que el título de propiedad de la demandante MARTHA ELENA VARGAS MEDINA, conforme lo ha decidido el juzgado en primera instancia.

8. El artículo 412 del Código Procesal Civil dispone que el pago de costas y costos está a cargo de la parte vencida, salvo declaración judicial expresa, lo cual está a cargo de la parte demandante.

Por estas consideraciones:



CONFIRMAMOS la sentencia contenida en la resolución n° 22 de fecha 15 de setiembre del 2022 que resolvió declarar Infundada la demanda interpuesta por MARTA ELENA VARGAS MEDINA representado por Walter Martin Euribe Suarez, en contra de LUZ ASTO AYLA sobre MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD, dispone el archivo definitivo, con lo demás que contiene. Con costos y costas.

SS.

CHAUCA PEÑALOZA

GONZALES NUÑEZ

AQUIJE OROSCO