



**EXPEDIENTE N°00555-2016-0-2101-JR-CI-03 (CIVIL)**  
**CUADERNO PRINCIPAL**

**DEMANDANTE** : Luis Mamani Calisaya.  
**DEMANDADO** : Víctor Julio Huacato Mendoza.  
**PRETENSIONES** : Reivindicación y otro.  
**PROCEDE** : Tercer Juzgado Civil de Puno.

**SUMILLA:** Asimismo, es menester precisar que la determinación de mejor derecho de propiedad, no debe limitarse al análisis de la antigüedad de las inscripciones de los supuestos propietarios oponentes, sino que este debe abarcar un análisis de validez y eficacia de los títulos, puesto que una preferencia basada únicamente en la anticipación temporal de la inscripción, resulta vacía de justicia, y podría convalidar actos contrarios al ordenamiento jurídico; teniendo en cuenta además, como ya se ha referido, que la propiedad no es un derecho que otorgue el registro. (Casación N°3142-2017/Lambayeque.Fj.8).

## SENTENCIA DE VISTA

**Resolución N°039-2021**

Puno, treinta de diciembre de  
Dos mil veintiuno.

**VISTOS:**

En audiencia pública virtual realizada, producida la deliberación en sesión secreta y votación correspondiente, los Magistrados de la Sala Civil de la Provincia de Puno que suscriben -en emergencia sanitaria-, emiten la siguiente **resolución**:

**§ Asunto.**

En el proceso civil, seguido por Luis Mamani Calisaya, en contra de Víctor Julio Huacato Mendoza, sobre reivindicación y otro; es objeto de examen el recurso de apelación interpuesto por el demandante Luis Mamani Calisaya (p.341), en contra de la **sentencia** que contiene la resolución número treinta y dos, su fecha veintiocho de enero de dos mil veintiuno, que falla declarando infundada la demanda, interpuesta por Luis Mamani Calisaya, con lo demás que contiene (p.321);

**§ Recurso de apelación.**

El apelante **solicita** se declare nula la sentencia y se ordene que el a quo emita nueva resolución, alegando -en síntesis- lo siguiente (p.341):



a) Se pretende desconocer lo que la ley por derecho ordena, se contraviene el derecho a la motivación y debido proceso, el principio de la debida valoración de los medios probatorios, dando lugar a una sentencia irregular o arbitraria;

b) Se ha considerado que el mejor derecho de propiedad corresponde al demandado, por contar con título cierto y encontrarse en posesión del bien inmueble desde que lo adquirió, incurriendo en error respecto de los alcances de los artículos 923°, 927° y 2022° del Código Civil; en el presente caso, debe determinarse si el título del demandado es oponible al del demandante, haciendo prevalecer el derecho inscrito frente al no inscrito;

c) El juez para determinar el mejor derecho de propiedad en favor del demandado, no analiza el conflicto de dos títulos reales, sino más bien, analiza el caso de un derecho real frente al derechos personales haciendo referencia a los artículos 949, 660, 1135, 194, 1372 y 2014 (principio de buena fe pública registral) del Código Civil, normas que no son de aplicación;

d) Se indica que el demandado está en posesión del predio desde su adquisición (10 diez de julio de 1984) y ese poder de hecho por el tiempo que completó la usucapión -cinco años al tener justo título- lo hace propietario con mejor derecho. Al respecto, el artículo 927° del Código Civil, establece que la acción reivindicatoria es imprescriptible; además, sobre la prescripción adquisitiva de dominio, no existe resolución judicial que lo demuestre;

e) El tracto sucesivo, la buena o mala fe de las partes no es aplicable, por cuanto el demandante cuenta como título de compraventa inscrita, mientras que el demandado ostenta título de propiedad, protocolizado sin inscripción en los registros públicos; además debe tenerse en consideración el artículo 70 de la Constitución Política del Estado y artículos 923, 927 y 1362 del Código Civil;

f) En la resolución número diecisiete, se omite pronunciarse como punto controvertido sobre la indemnización de daños y perjuicios, por lo que solicitó la nulidad de dicha resolución, petición que hasta la fecha se encuentra pendiente de pronunciamiento; sin embargo, en la sentencia el juzgado se pronuncia sobre esta pretensión sin que se encuentre este extremo, considerado dentro de los puntos controvertidos;

## **FUNDAMENTOS:**

### **§ Cuestiones preliminares.**

1. Según el principio constitucional de pluralidad de instancia prevista por el artículo 139.6° de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo 11° del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial, las resoluciones judiciales son susceptibles de revisión, con arreglo a ley, en instancia superior;



2. El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente; y, cuando la apelación es de un auto, la competencia del superior sólo alcanza a éste y a su tramitación<sup>1</sup>;

3. El Tribunal Constitucional precisó “que los recursos impugnatorios no son ajenos a la vinculación exigida por el principio *tantum apellatum 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. (STC 04166-2009-PA/TC.Fj.4);

### **§ Reivindicación y mejor derecho de propiedad.**

4. Los artículos 927°, 1135°, 2016° y 2022° del Código Civil, sobre la acción reivindicatoria, concurrencia de acreedores de bien inmueble, principio de prioridad registral y oponibilidad de derechos sobre bienes inmuebles inscritos disponen:

Artículo 927.- La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción.

Artículo 1135.- Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

Artículo 2016.- La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

Artículo 2022.- Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

### **§ Delimitación del petitorio de la demanda.**

5. El actor Luis Mamani Calisaya **pretende**: **Pretensión principal.-** Reivindicación y restitución de la posesión del bien inmueble ubicado en el Jirón Cristóbal Colón N°250 de la ciudad de Puno. **Pretensión accesoria.-** Indemnización de daños y perjuicios por el monto de S/.20,000.00. **Afirma** que mediante escritura pública del 12 de febrero de 1988, adquieren el Lote B-6 de la Urbanización San Martín de Porras de su anterior propietaria Daría Quiroga viuda de Zevillanos y mediante escritura pública del 18 de julio de 2015 rectifica, aclara y renuncia área de dicho inmueble hoy ubicado en el Jirón

---

<sup>1</sup> Código Procesal Civil. Artículos 364° y 370° último a parte.



Cristóbal Colón N°250 e inscrito en registros públicos; y, que el demandado posee el bien inmueble ilegítimamente, entre otros argumentos (p.26 y 46);

### **§ Decisión impugnada de primera instancia.**

6. La sentencia apelada desestima la demanda; por considerar *-en resumen-* que el actor y el demandado alegan tener derecho de propiedad respecto del mismo inmueble y si alguno de los titulares ha completado la usucapión se tratará sin duda del propietario; en el presente caso, existen elementos objetivos que conducen a afirmar que el demandado Víctor Julio Huacato Mendoza está en posesión del bien inmueble, por tanto, con mejor derecho de propiedad, entre otros fundamentos (p.321);

### **§ Análisis del caso concreto.**

7. El apelante en los literales **a)** y **f)**, afirma que se contraviene el derecho a la motivación y debido proceso, el principio de la debida valoración de los medios probatorios, dando lugar a una sentencia irregular o arbitraria; agrega que la resolución número diecisiete omite pronunciarse como punto controvertido sobre la indemnización de daños y perjuicios, por lo que solicitó su nulidad, petición que está pendiente de pronunciamiento; sin embargo, se pronuncia sobre esta pretensión sin ser considerado como punto controvertido;

8. Al respecto, corresponde examinar los vicios procesales denunciados; pues, si se estima fundados estos agravios, la consecuencia directa es la nulidad de la recurrida, careciendo de objeto pronunciarse sobre el fondo del asunto, sin dejar de ejercer control judicial de oficio para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso; y, cuando se advierta alguna nulidad que revista el carácter de insubsanable, esta instancia la declarará de oficio;

9. Los agravios denunciados en este extremo, carecen de amparo, porque la sentencia apelada (p.321), contiene suficiente justificación fáctica y jurídica de la decisión adoptada, está fundamentada en el petitorio, hechos pruebas de la demanda y contestación objeto de juzgamiento, habiendo cumplido el Juez con valorar todos los medios probatorios en forma conjunta y razonada, encontrándose motivada en el derecho aplicable; asimismo, cumple los criterios establecidos por el Tribunal Constitucional que señala:

3. La Constitución no garantiza una determinada extensión de la motivación, por lo que su contenido esencial se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma, exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión.

4. Tampoco garantiza que, de manera pormenorizada, todas las alegaciones que las partes puedan formular dentro del proceso sean



objeto de un pronunciamiento expreso y detallado [...] (STC Exp. N°00176-2009-PHC/TC F.j. 3 y 4);

**10.** Además, se emite pronunciamiento con sujeción al principio de congruencia procesal, porque la sentencia apelada respeta los límites de la demanda interpuesta (p. 26 y 46); es decir, en su faz externa, hay concordancia o armonía entre el pedido y la decisión sobre este; y, en su faz interna, se aprecia concordancia entre la motivación y la parte resolutive; además, los fundamentos expuestos en la resolución impugnada, por sí misma, expresan una suficiente justificación de la decisión adoptada (p.321);

**11.** Los errores de hecho o de derecho en la motivación, así como los defectos meramente formales del proceso o la motivación insuficiente o indebida de la resolución impugnada, deben ser subsanados o corregidos por el órgano revisor, por mandato de la R.A. N°002-2014-CE-PJ<sup>2</sup>, salvo los supuestos de nulidad insubsanables, que no es el caso de autos. No debe confundirse la valoración de pruebas con la motivación de resoluciones judiciales, considerando los criterios fijados por la Corte Suprema que ilustra:

Segundo.- En ese contexto, debe precisarse que el artículo 197 del Código Procesal Civil dispone que: “Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”. Hay en esta norma un mandato de exhaustividad en la valoración de la prueba y una obligación de expresar los elementos y las razones que justifican la importancia de determinada prueba en el juicio. De esto se desprende también que existe una diferencia esencial entre valorar la prueba y motivarla, así, no debe “confundirse valoración de la prueba con la motivación de dicha valoración (...) la motivación es simplemente, al menos en cuanto a la parte probatoria, la expresión de dicha valoración, de porqué unos medios probatorios le merecen al Juez mayor o menor valor, certeza y credibilidad” (Casación N°1752-2016/Lima. Fj. 2);

**12.** En cuanto a la resolución número diecisiete, si bien es cierto que el juzgado omitió fijar como puntos controvertidos los hechos no admitidos por la parte demandada respecto de la pretensión de indemnización de daños y perjuicios; también es cierto que el mismo juzgado mediante resolución número treinta y uno, integró dicha resolución fijando como punto controvertido aquello

---

<sup>2</sup> R.A. N°002-2014-CE-PJ que dispone: “Artículo Primero. - Instar a los Jueces Especializados, Mixtos y Superiores de la República a tomar en cuenta las siguientes reglas: **a)** Como regla general, si el órgano jurisdiccional competente para resolver el medio impugnatorio considera que existen errores de hecho o de derecho en la motivación de la resolución impugnada, deberá revocar y resolver el fondo del asunto jurídico, reservando sólo para situaciones excepcionales su anulación. Los defectos meramente formales del proceso o la motivación insuficiente o indebida de la resolución impugnada, deben ser subsanados o corregidos por el órgano revisor. **b)** Como excepción, el órgano jurisdiccional competente para resolver el medio impugnatorio sólo podrá anular la resolución impugnada, cuando se trate de vicios insubsanables que impidan un pronunciamiento válido sobre el fondo del asunto jurídico, que signifiquen un agravio real y concreto, lo cual corresponde ser invocado por la parte afectada y deberá ser acreditado en autos. (...)”.



que inicialmente fue omitido (p.318); asimismo, mediante resolución número treinta resolvió el pedido de nulidad, declarándola improcedente (p.315);

**13.** Siendo así, no se aprecia contravención al debido proceso, entendiéndose que el debido proceso significa la observancia de los derechos fundamentales y esenciales dentro de un proceso, el mismo que tiene diversos componentes, dentro de los cuales se encuentran el derecho a ser emplazado válidamente con la demanda, derecho de tener oportunidad probatoria o derecho a la prueba y el derecho de defensa. En el caso concreto, el proceso se ha tramitado observando el principio y derecho del debido proceso; en lo demás, se convalidó en aplicación del artículo 172° del Código Procesal Civil<sup>3</sup>; por lo que, debe desestimarse los agravios denunciados en estos extremos;

**14.** En lo relativo a los literales **b), c), d) y e)**, el apelante -sobre el fondo- aduce que se incurre en error respecto de los alcances de los artículos 923°, 927° y 2022° del Código Civil; además, el juez no analiza el conflicto de dos títulos reales, invoca los artículos 949, 660, 1135, 194, 1372 y 2014 del Código Civil que no son de aplicación e indica que el demandado está en posesión del predio desde su adquisición y ese poder de hecho por el tiempo que completó la usucapión -cinco años al tener justo título- lo hace propietario con mejor derecho, no obstante que la acción reivindicatoria es imprescriptible; y, sobre la prescripción adquisitiva de dominio, no existe resolución judicial, tampoco la buena o mala fe es aplicable, si cuenta con compraventa inscrita, mientras que el demandado ostenta título de propiedad protocolizado sin inscripción;

**15.** Al respecto, estos argumentos carecen de amparo, porque el razonamiento del juez tiene como sustento la interpretación que fluye de las casaciones invocadas en la sentencia apelada, que privilegian la posesión frente al registro (p.321), cuyo sustento normativo radica en los fines del recurso de casación previsto por el artículo 384° del Código Procesal Civil, en concordancia con el artículo 2.2° de la Norma Fundamental que reconoce el derecho de toda persona "A la igualdad ante la ley", que tiene como correlato al principio constitucional de "seguridad jurídica"; esta interpretación en clave constitucional dimana del artículo 70° de la Constitución de 1993 que dispone: "*se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley*". A propósito, Gonzáles (2018) con mucho acierto explica:

La propiedad se reconoce en tanto y en cuanto se aproveche y explote (véase la definición del art. 923 CC), y quien no lo hace entonces incumple el presupuesto que justifica la admisión de este derecho. La propiedad sirve para satisfacer el interés del dominio en el disfrute de la riqueza, pero su inactividad o ausentismo no puede ser protegida en forma indefinida, pues en la práctica ello significaría extraer un bien del

---

<sup>3</sup> Código Procesal Civil. Principios de Convalidación, Subsanación o Integración. Artículo 172.- Tratándose de vicios en la notificación, la nulidad se convalida si el litigante procede de manera que ponga de manifiesto haber tomado conocimiento oportuno del contenido de la resolución. Hay también convalidación cuando el acto procesal, no obstante carecer de algún requisito formal, logra la finalidad para la que estaba destinado. Existe convalidación tácita cuando el facultado para plantear la nulidad no formula su pedido en la primera oportunidad que tuviera para hacerlo. No hay nulidad si la subsanación del vicio no ha de influir en el sentido de la resolución o en las consecuencias del acto procesal. [...].



circuito económico, tal vez por desidia, negligencia o indolencia, pero siempre con grave daño a la economía y al interés general, lo que produciría una infracción al bien común. Asimismo, el artículo 21.1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (San José de Costa Rica, 1969), establece que la ley puede subordinar el uso y goce de los bienes al interés social.

En suma, el bien común autoriza a imponer el deber de disfrute de los bienes de acuerdo con su destino típico, por lo que se autoriza la incorporación de figuras tales como la usucapión, que penaliza la abstención del titular en ejercicio de una actividad productiva; y, por consiguiente, atribuye el dominio al poseedor que trabaja. El corolario de todo ello es que el propietario, en concordancia con el bien común y los intereses generales, se encuentra obligado a producir y explotar económicamente la riqueza. El dominio dejó de ser el señor absoluto de las cosas. (p.106-107)<sup>4</sup>;

16. El Tribunal Constitucional en reiterados pronunciamientos, desde la perspectiva constitucional, ha establecido que el derecho fundamental a la propiedad, como los demás derechos, posee un doble carácter (derecho subjetivo e institución objetiva valorativa), que se traduce en obligaciones y deberes a cargo del propietario, que debe ser ejercida en armonía con el bien común y dentro de los límites legales, no hace más que referirse a la función social que el propio derecho de propiedad contiene en su contenido esencial (STC Exp.N°30-2004-AI/TC y STC Exp.N°048-2005-AI/ TC, entre otros); bajo esa línea de interpretación, para el caso concreto, no sólo se evita la existencia de la mala fe del último adquiriente por doble venta, sino que impide la utilización del registro como instrumento defraudatorio, según evidencias que fluyen de las declaraciones asimiladas de la demanda (p.26 y 46), contrato de compraventa del actor (p.6-9), afirmaciones de la contestación (p.112), título de propiedad del demandado (p.81-87) y dictamen pericial (p.266). Véase:

DEMANDA		CONTESTACION	
Afirmaciones	Pruebas	Afirmaciones	Prueba
PRIMERO.- DEL INMUEBLE MATERIA DE REIVINDICACION. [...] Mediante Escritura Pública [...] de fecha 12 de febrero de 1988 [...] hemos adquirido en calidad de Compra venta de su anterior propietaria señora: Daria Quiroga Viuda de Zevillanos [...] (p.27)	Testimonio de la Escritura de compraventa de un lote de terreno ubicado en la Urbanización San Martín de Porras de Puno, que otorga Daria Quiroga viuda de Zevillanos a favor de Luis Mamani Calisaya y Juana Condori Huerta (p.6-9)	HECHOS EN QUE SE FUNDA LA DEFENSA. [...]. Segundo.- Que, conforme se tiene del título de propiedad que se adjunta a la presente, he adquirido la propiedad en fecha <u>20-MARZO-1984</u> , en fecha 28 de mayo del año 1987 se ha protocolizado conforme a ley, debo indicar que desde tal fecha que he adquirido la propiedad he entrado en posesión del bien inmueble. (p.113)	Testimonio de Protocolización de un expediente civil, sobre escritura imperfecta de compra venta de un predio urbano, que se halla ubicado en el Barrio San Martín de Porras de esta ciudad de Puno, otorgada por Daria Quiroga viuda de Zevillanos, en favor de Víctor Julio Huacato Mendoza. (p.82-87)

El informe pericial emitido por el Ingeniero Civil Luis S. Ponce de León señala que el terreno está ubicado en el Jirón Cristóbal Colon N°250 zona San Martín, Provincia y Departamento de Puno, dentro del terreno se observa la existencia de ambientes construidos en adobe y techo de calamina, cerco a la

<sup>4</sup> Gonzáles, G. (2018). *La propiedad: Un enfoque constitucional*. Gaceta Jurídica.



calla de material de adobe, área del terreno bajo el perímetro descrito 162.18 m2. CONCLUSION: Se concluye que el área reclamada es el mismo que posee el demandado. (p.266-267);

17. De lo expuesto inferimos, que el bien inmueble materia de litigio, anteriormente fue propiedad de la **vendedora Daria Quiroga viuda de Zevillanos**, quien transfirió su derecho de propiedad el **20 de marzo de 1984** a favor del demandado Víctor Julio Huacato Mendoza, así lo acredita el contrato de compraventa y testimonio de protocolización (p.82-87); posteriormente, la misma **vendedora Daria Quiroga viuda de Zevillanos -sin tener la calidad de propietaria-**, volvió a transferir el mismo inmueble *-casi cuatro años después-* a favor del actor Luis Mamani Calisaya y su esposa mediante contrato de compraventa que contiene la escritura pública de fecha **12 de febrero de 1988** (p.6-9), configurando una evidente doble venta y/o concurrencia de acreedores de bien inmueble previsto por el artículo 1135° del Código Civil, que dispone:

Artículo 1135.- Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

18. Ante esta realidad que aflora de los hechos alegados por ambas partes y pruebas actuadas en el presente proceso, corresponde juzgar la reivindicación pretendida determinando previamente el mejor derecho de propiedad; es decir, si ambas partes del proceso alegan derecho de propiedad respecto a un mismo bien inmueble, no cabe duda que para determinar quién tiene mejor derecho de propiedad, tratándose de concurrencia de acreedores respecto a bienes inmuebles, el artículo 2016° del Código Civil debe interpretarse sistemáticamente con la norma del artículo 1135° del mismo código, compartiendo los criterios interpretación que la Corte Suprema fijó:

QUINTO.- Finalmente, ante la presentación de dos títulos de propiedad, las instancias se encuentran facultadas para determinar que título prima; pues, conforme ha señalado reiterada jurisprudencia de este Tribunal, en la reivindicación también procede determinar el mejor derecho de propiedad cuando ambas partes aleguen tener título sobre el bien controvertido (Casación número 1803-2004-Loreto y Casación número 4221-2001-Arequipa), en tanto carece de sentido postergar la decisión judicial a resultas de lo que se decida en nuevo proceso. Al respecto, Gunther Gonzales Barrón, ha señalado que: “La reivindicación es la acción plenaria entablada por el propietario para que se le reconozca como tal. Siendo ello así, dentro de la reivindicación se puede actuar todo tipo de pruebas o alegatos para determinar quién es el propietario





del bien (o quien tiene mejor derecho de propiedad)<sup>5</sup>. (Casación N°3977-2015/La libertad.Fj.5);

**DECIMO SEGUNDO.-** El principio de prioridad registral contenido en el artículo 2016 del Código Civil, según Roca Sastre<sup>6</sup> “es aquel en cuya virtud el acto registral que primeramente en el Registro de la propiedad se antepone con preferencia excluyente o con superioridad de rango a cualquier acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiese aun ingresado en el Registro, aunque fuese de fecha anterior”.

Sin embargo, tratándose de concurrencia de acreedores respecto a bienes inmuebles, la norma citada debe interpretarse sistemáticamente con la norma del artículo 1135 del Código Civil, en cuanto dispone que 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. (Casación N°47-2018/San Martín.Fj.12);

**OCTAVO.-** Asimismo, es menester precisar que la determinación de mejor derecho de propiedad, no debe limitarse al análisis de la antigüedad de las inscripciones de los supuestos propietarios oponentes, sino que este debe abarcar un análisis de validez y eficacia de los títulos, puesto que una preferencia basada únicamente en la anticipación temporal de la inscripción, resulta vacía de justicia, y podría convalidar actos contrarios al ordenamiento jurídico; teniendo en cuenta además, como ya se ha referido, que la propiedad no es un derecho que otorgue el registro. (Casación N°3142-2017/Lambayeque.Fj.8);

**19.** De otro lado, el apelante invoca la aplicación de los artículos 923°, 927° y 2022° del Código Civil, alegando que cuenta con compraventa inscrita, mientras que el demandado ostenta título de propiedad protocolizado sin inscripción. Al respecto, del texto del artículo 2022° y principio que de ella subyace, es necesario que se haya actuado con buena fe registral; pues, dicho principio no tiene carácter absoluto y no puede ser de aplicación automática, sino que esta norma debe interpretarse sistemáticamente con la norma del artículo 1135° del Código Civil, si está probada la concurrencia de acreedores respecto de un mismo bien inmueble. Así la Corte Suprema de Justicia precisó:

**DECIMO PRIMERO.-** En consecuencia [...], tampoco se precisa la impertinencia del artículo 1135° del Código Civil a la controversia, norma que al igual que el artículo 2022° de dicho cuerpo normativo, regulan supuestos idóneos para resolver la pretensión de mejor derecho de propiedad como así lo estableció el *ad quem*. (Casación N°3634-2019/Lima.Fj.11);

---

<sup>5</sup> Gonzales Barrón, Gunther (2013). Tratado de Derechos Reales, Tomo II, Juristas Editores: Lima, pág.1422.

<sup>6</sup> García García, Luis. Citado en *Código Civil Comentado*. Gaceta Jurídica. 1ra. Edición, junio de 2005. Lima, Perú. Tomo X, pág.330.



Séptimo.- Asimismo, respecto a la infracción denunciada en el punto ii), cabe precisar que, aunque la norma que cita el recurrente<sup>7</sup> también resulta aplicable al caso de autos, se advierte que la Sala Superior atendiendo al caso específico, en que un mismo deudor se ha obligado a entregar un mismo bien a diversos acreedores, ha aplicado de forma debida el artículo 1135, del Código Civil, el que determina la preferencia del mejor derecho a favor del acreedor que de buena fecha inscrito primero su derecho [...] (Casación N°1609-2019/Ica.Fj .7);

**20.** En el caso concreto, quedó demostrado que el demandado Víctor Julio Huacato Mendoza fue el primer adquiriente del inmueble objeto de controversia, ubicado en el Barrio San Martín de Porras de la ciudad de Puno, hoy identificado como Jr. Cristóbal Colon N°240 (p. 139), en virtud del contrato de compraventa celebrado con la propietaria anterior Daria Quiroga viuda de Zevillanos en fecha 20 de marzo de 1984, por acuerdo consensual<sup>8</sup> (p.85), corroborado con el testimonio de protocolización que lo integra de fecha 28 de mayo de 1987 (p.82-87);

**21.** De igual modo, está probado que el demandado Víctor Julio Huacato Mendoza desde entonces usó y disfrutó el referido inmueble, conforme fluye de las declaraciones juradas de autoavalúo y declaración del impuesto predial que datan desde el año 1985 (p.91-102), certificación por trabajos comunales para la matriz de agua e instalación de postes de luz de fecha 23 de julio de 1989 (p.103), constancia de pagos por concepto de pavimento de vía y construcción de veredas (p.104), certificación domiciliaria (p.105), Empadronamiento distrital de población y vivienda del INEI (p.107v), Certificado de posesión otorgado por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Puno (p.108), entre otros medios probatorios, que no fueron objeto de tacha ni cuestionamiento alguno;

**22.** Ahora, valorando estos medios de prueba en forma conjunta, se advierte que el actor Luis Mamani Calisaya, no sólo es el segundo adquiriente de la doble venta que realizó la anterior propietaria Daria Quiroga viuda de Zevillanos -*primero el 20 de marzo de 1984 a favor del demandado (p.82-87), posteriormente el 12 de febrero de 1988 a favor del actor (p.6-9), rectificadas y aclaradas y renunciadas el 18 de julio de 2015 (p.10) e inscrita recién el 04 de abril de 2016 (p.12)*-, sino que éste no habría actuado honestamente, porque de los títulos de propiedad exhibidos (p.6 y 82), informe pericial (p.266), vista fotográfica del área en litigio desde la propiedad del actor (p.269) y demás medios de prueba compulsados, se colige que el actor Luis Mamani Calisaya fue y es colindante del demandado Víctor Julio Huacato Mendoza y como tal conocía por más de treinta años de la posesión continua, pacífica y pública, que como propietario éste se conducía respecto del inmueble en litigio;

---

<sup>7</sup> Casación N°1609-2019/Ica.Fj.4: "Cuarto.- [...] ii) Infracción normativa material del artículo 2022, del Código Civil [...]"

<sup>8</sup> Código Civil. Transferencia de propiedad de bien inmueble. Artículo 949.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.



**23.** Entonces, igualmente queda comprobado que el actor Luis Mamani Calisaya y su esposa Juana Condori Huerta de Mamani, no actuaron de buena fe, al celebrar un segundo contrato de compraventa con la anterior propietaria Daria Quiroga viuda de Zevillanos el 12 de febrero de 1988 (p.6-9), sobre el mismo bien inmueble que fue transferido a su colindante demandado Víctor Julio Huacato Mendoza el 20 de marzo de 1984, por la misma vendedora Daria Quiroga viuda de Zevillanos (p.82-87); porque un comprador diligente, lo menos que se le puede exigir es verificar quién se encuentra en posesión del bien inmueble y en qué condición (Casación N°3505-2 018/Puno.Fj.4.5), incluso se exige se tenga que indagar sobre la situación real del inmueble, por sobre todo si los que lo transfirieron tiene la capacidad para disponer el derecho (Casación N°11620-2016/Junín.Fj.6.9), lo cual no ha sucedido en el caso concreto; éstas circunstancias originan la pérdida de la protección legal que otorgan los principios registrales que el mismo actor clama reiterativamente;

**24.** A mayor abundamiento, el Poder Judicial en torno a la buena fe en la oponibilidad de los derechos previstos en el artículo 2022° del Código Civil, con el objeto de emitir resoluciones uniformes y brindar seguridad jurídica a los justiciables en aplicación del artículo 2.2° de la Carta Magna, considerando los últimos lineamientos de la Corte Suprema de Justicia y Tribunal Constitucional sobre la materia, entre otros, en el Pleno Jurisdiccional Distrital en lo Civil, realizado en Arequipa el año 2018, sobre el particular se acordó: *“Para la oponibilidad del derecho real inscrito al amparo de lo previsto en el primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil, no basta el derecho real inscrito para prevalecer sobre el otro derecho, sino que debe analizarse si el titular inscrito actuó de buena fe [...]”*; por tanto, si está probado que el demandante no actuó de buena fe al acceder primero el registro, debe igualmente desestimarse los agravios denunciados en estos extremos;

**25.** Finalmente, está claro, que quien adquiere un bien inmueble debe tener una conducta diligente al momento de la adquisición; es decir, imponiéndosele deberes elementales de verificación e información, de tal suerte que no basta la sola invocación de los artículos 2016° y 2022° del Código Civil, sino que además se encuentra obligado a realizar una actuación conforme a los cánones mínimos de honestidad en la adquisición (buena fe – diligencia), con mayor razón, en el caso concreto, si el predio adquirido -en doble venta que realizó la anterior propietaria-, fue y es un predio colindante a la propiedad del actor. Al respecto, la Corte Suprema de Justicia en su propósito de precisar una adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional, como expresión del principio de seguridad jurídica estableció:

En el plano de conflicto intersubjetivo es importante verificar que las partes actúen siempre bajo el principio de la buena fe, más allá de lo que arrojen formalmente los documentos, debe valorarse la conducta que muestran las partes durante el desarrollo de los acontecimientos y verificar allí qué conducta asumieron, pues a partir de ellas se pueden



obtenerse conclusiones muy importantes para resolver el conflicto.  
(Casación N°889-2017/Lima.Fj.10);

### **§ Conclusión.**

**26.** En consecuencia, corresponde desestimar el recurso de apelación interpuesto y confirmar la sentencia apelada; más aún, si el Tribunal Constitucional reafirma la exigencia de diligencias y prudencia requeridas para la adquisición de bienes inmuebles, al ratificar los criterios fijados por la Corte Suprema sobre la materia (STC Exp.N°0018-2015-PI/TC), aplicable extensivamente al presente caso, observando la Primera Disposición Final de la Ley N°28301, que dispone: “ *Los Jueces y Tribunales interpretan y aplican las leyes y toda norma con rango de ley y los reglamentos respectivos según los preceptos y principios constitucionales, conforme a la interpretación de los mismos que resulte de las resoluciones dictadas por el Tribunal Constitucional en todo tipo de procesos, bajo responsabilidad.*”;

Por estos fundamentos;

### **DECISIÓN:**

**DECLARARON INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el demandante Luis Mamani Calisaya (p.341); en consecuencia: **CONFIRMARON** la **sentencia** que contiene la resolución número treinta y dos, su fecha veintiocho de enero de dos mil veintiuno, que falla declarando infundada la demanda, interpuesta por Luis Mamani Calisaya, con lo demás que contiene (p.321); y, **DEVUÉLVASE** los autos al juzgado de origen, por secretaría de la Sala. Se emite la presente resolución de conformidad al artículo 149 del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial, respecto del señor Juez Superior **Percy Lozada Cueva** quien se encuentra en su periodo vacacional; debiendo *formar parte de ésta resolución el voto suscrito por el referido magistrado.* **ORDENARON** a Secretaría de la Sala efectúe la extracción de copia del voto respectivo y la certifique como corresponde. **T.R. y H.S.** Interviene el Juez Sarmiento Apaza como ponente.

**S. S.**

LOZADA CUEVA

**SARMIENTO APAZA**

ÁLVAREZ QUIÑONEZ

*(Firmado digitalmente)*