

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL ALTIPLANO
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



**MODALIDAD DE EXAMEN DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
MEDIANTE ANÁLISIS Y SUSTENTACIÓN DE EXPEDIENTES
JUDICIALES**

**“ESTUDIO SOBRE EL CASO DE MEJOR DERECHO DE
PROPIEDAD”**

ARTICULO

PRESENTADO POR:

VICTOR AURELIO AÑACATA VERA

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ABOGADO

**PUNO – PERÚ
2019**

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL ALTIPLANO
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



“ESTUDIO SOBRE EL CASO DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD”

PRESENTADO POR
VÍCTOR AURELIO AÑACATA VERA

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADO

APROBADO POR EL JURADO REVISOR CONFORMADO POR:

PRESIDENTE:

Dr. Mg. BORIS GILMAR ESPEZUA SALMÓN

PRIMER MIEMBRO:

Abg. PETER JESÚS MANZANEDA CABALA

SEGUNDO MIEMBRO:

Dra. Ms. ROSARIO VIVIANA CANAL ALATA

Área : Ciencias Sociales

Línea : Derecho

Sub Línea : Derecho Civil

Tema : Derechos Reales

FECHA DE SUSTENTACIÓN: 23 DE OCTUBRE DE 2019

ARTÍCULO

ESTUDIO SOBRE EL CASO DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

Victor Aurelio Añacata Vera

I. RESUMEN

La propiedad es, desde las sociedades primitivas, la forma más básica y esencial de satisfacción de las necesidades, es quizá el rasgo común y por excelencia entre todas las personas (Gente o Ente), que es personalista y oponible al mismo tiempo. Es decir: “La propiedad es un rasgo universal de la cultura humana (...) Cualquier cosa de la que los hombres dependan para el mantenimiento de la vida, o cualquier cosa que valoren, tienden a considerarse dentro del ámbito de la propiedad”. (Gunther, 2010 p. 2)

En tal sentido es necesario que se comprenda que la propiedad es un señorío pleno (jurídico) sobre cualquier objeto externo de valor económico y susceptible de dominación, lo cual conlleva en el propietario un “Tener”, pero simultáneamente se manifiesta en un “Excluir”, basado en ello el presente artículo busca demostrar quien tiene preferencia de dicho señorío jurídico, ante una concurrencia de más de un propietario respecto de un mismo bien, aplicando normativa, jurisprudencia y doctrina. Así también si es posible evaluar el mejor derecho de propiedad, en un proceso de reivindicación.

II. PALABRAS CLAVE

El mejor derecho de propiedad, Posesión, Propiedad, Reivindicación.

III. ABSTRACT

Property is, from primitive societies, the most basic and essential form of satisfaction of needs, it is perhaps the common feature and par excellence among all people (People or Entity), which is personalistic and opposable at the same time. That is to say: "Property is a universal feature of human culture (...) Anything that men depend on for the maintenance of life, or whatever they value, tends to be considered within the realm of property." (Gunther, 2010 p. 2)

In this sense it is necessary to understand that the property is a full (legal) manor over any external object of economic value and susceptible to domination, which implies in the owner a "Have", but simultaneously manifests itself in a "Exclude", based on this, the present article seeks to demonstrate who has preference for said legal dominion, before a concurrence of more than one owner with respect to the same good, applying regulations, jurisprudence and doctrine. So also if it is possible to evaluate the best property right, in a claim process.

IV. KEYWORDS

The best property right, Possession, Property, Claim.

V. ANÁLISIS FACTICO DE LA CONTROVERSIA (PRESENTACIÓN DEL CASO)

5.1 DEL DEMANDANTE:

Se tiene la demanda interpuesta por, J. F. C. W., la misma que la dirige en contra de la A. R. A. V. T. La pretensión principal de la demanda está dirigido a que se declare el mejor derecho de propiedad a favor del demandante, respecto del bien inmueble cuyas características están comprendidas en la Escritura Publica N° 03. 512-2014, y, como pretensión accesoria, solicita la Reivindicación del bien inmueble antes mencionado, las cuales se fundamentan en los siguientes hechos; el accionante manifiesta ser el propietario del bien inmueble materia de reclamo, cuya titularidad la adquiere, mediante acto jurídico de minuta compra venta de fecha 10 de octubre de 1997, en la que los vendedores fueron los señores G. M. C., es así que viene poseyendo dicha propiedad. Ahora el demandante señala que el demandado exhibe la Escritura Publica N° 13, 805 de fecha 25 de noviembre de 1998 la misma que es otorgada por su mismo vendedor, cuando este ya no tenían la condición de propietario desde el 10 de octubre de 1997; estando a los señalado entonces existe una controversia de estos dos derechos de propiedad, razón por la que se plantea la demanda. Con respecto a la reivindicación el demandante señala, que viene poseyendo el bien razón por la que solicita la restitución.

5.2 DEL DEMANDADO:

El demandado A. R. A. V. T., señala que efectivamente, mediante Escritura Pública de fecha 25 de noviembre de 1998, ha adquirido la propiedad de dicho bien inmueble. Señala que el demandante, mediante la

minuta de escritura pública, tiene un Contrato sujeto a plazo, mas no una minuta de compra venta, tal como se advierte de la cláusula cuarta, que el comprador cancelara el dinero en dos partes al cabo de treinta días, hecho que no se cumplió, habiendo transcurrido el plazo en demasía. Sin embargo se tiene que en fecha 18 de noviembre del 2014, se hizo la cancelación total, otorgándose recién la Escritura Pública, por lo que el mejor derecho de propiedad le corresponde al demandado por ser su instrumento público de fecha más antigua. Con respecto a la pretensión de reivindicación el demandado señala que es contradictorio y jurídicamente imposible, en vista que el demandante se encuentra en posesión de bien inmueble materia de Litis, razón por la que no correspondería, teniendo en cuenta que la acción reivindicatoria tiene por objeto la restitución de la posesión, mas no de la propiedad.

VI. ANÁLISIS CONSTITUCIONAL Y LEGAL DE LA CONTROVERSIA.

Para este análisis es necesario empezar con la cita tópica constitucional del Artículo 70º

El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar

el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio. (Const., 1993, art. 70)

Por tanto es necesario mencionar que si bien este artículo protege la propiedad, esta se basa en el aforismo latín *Prior in tempore, potior in iure*, **PRIMERO EN EL TIEMPO, MEJOR EN EL DERECHO**, esto en concordancia con el Art. 1135º del Código Civil.

Concurrencia de acreedores de bien inmueble

Artículo 1135.- *Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua. (Código Civil, 2014)*

Si bien este solo articulado pone fin a la controversia, y es favorable al primer propietario, no deja de ser intrigante la pregunta de ¿Qué sucede con el segundo acreedor, si este ha adquirido el bien de buena fe sin poder prever una situación anómala en desmedro de su propio patrimonio?, teniendo una respuesta abstracta pero concisa, su título de propiedad queda ineficaz tanto estructural como funcional, ya que el objeto es física y jurídicamente imposible desencadenando ello en una nulidad de acto jurídico, sin embargo en el caso de autos el acto jurídico de compraventa del segundo propietario es de 1998, siendo que hasta la fecha de realizado el proceso judicial ya habían transcurrido más de 10 años, y por lo tanto la acción de nulidad de acto jurídico, de acuerdo con el Art. 2001º del Código Civil, queda

PRESCRITA, quedando a salvo solo demandar una Indemnización de daños y perjuicios del segundo propietario a sus vendedores.

Otro punto a considerarse interesante, es lo expuesto por el Anteproyecto de reforma del Código Civil que trae consigo una modificación del Art. 1135º.

Artículo 1135.- Concurrencia de derechos de goce

Quando respecto de un bien concurren diversos titulares de un derecho de goce, se prefiere a quien de buena fe:

- 1. Primeramente haya inscrito su derecho.*
- 2. En defecto de inscripción, a quien haya empezado a poseer el bien.*
- 3. Si ninguno ha empezado a poseerlo se preferirá a aquel cuyo título sea de fecha anterior.*
- 4. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua. (Anteproyecto de reforma del Código Civil, 2019)*

Como bien se desprende, este anteproyecto trae consigo importantes aportes, en principio, la buena fe es de carácter transversal hacia toda las modalidades de preferencia de acreedores, otro punto es la incorporación de la posesión de buena fe, como elemento constitutivo de mejor derecho propiedad, por arriba de la sola escritura pública o documento privado de fecha cierta más antiguo, lo que cual considero como un acierto, por una simple razón, como ya se dijo la propiedad es la forma más primitiva por la cual una persona busca satisfacer sus necesidades básicas, ya sea usando, disfrutando o enajenando el bien u objeto, entonces carecería de toda lógica

racional ser propietario de un bien y no darle utilidad alguna más aún si hablamos de bienes inmuebles, por lo que esta propuesta de modificatoria premia al primer poseedor de buena fe, es decir con justo título, que da utilización y saca provecho de su propiedad, siendo más acorde con la justicia.

Tocando el punto de la reivindicación y la discusión del mejor derecho de propiedad al interior de aquel proceso, tenemos el artículo 927° del Código Civil: “La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción”. (Código Civil, 2014)

Sin embargo esta discusión se ve resuelta no en la propia norma sustantiva sino en sentencias del Poder Judicial y Acuerdos Plenarios. Por el contrario, y por justificación académica, es necesario traer a colación la propuesta de modificación del Anteproyecto de reforma del Código Civil, que respecto de este mismo artículo dice:

Artículo 927.- Mecanismos de tutela de la propiedad

La acción reivindicatoria y cualquier otro medio de tutela de la propiedad son imprescriptibles. Ninguna de ellas procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción, la cual se puede oponer en vía de acción o de excepción. (Anteproyecto de reforma del Código Civil, 2019)

Esta propuesta amplía más la visión de las prescripciones de las acciones reales de acuerdo al Art. 2001° del Código Civil, ya indicando expresamente que toda acción que busque la protección de la propiedad son de carácter imprescriptibles, pero como siempre, no procese contra la usucapión.

VII. ANÁLISIS DE LA DOCTRINA NACIONAL Y EXTRANJERA APLICABLE AL CASO.

DOCTRINA NACIONAL Y EXTRANJERA

Al respecto tendremos en este apartado los apuntes doctrinales que tienen algunos autores.

En 1965, Rotondi decía:

Sobre el particular admitida la posibilidad de una acción de mera declaración de la titularidad (de la propiedad) o del contenido de un derecho subjetivo, es claro que esta acción puede ejercitarse por el propietario: mediante la certidumbre obtenida por medio de ella respecto al derecho, se puede prevenir su lesión. (p. 100-101)

Así también en 1979, Messineo indicaba:

Enseña que el propietario puede ejercitar la acción de declaración de certeza (positiva) de su derecho. La cual presupone solamente que otro niegue o discuta el derecho del propietario, sin que este otro haya sido privado de la posesión de la cosa; de manera que el propietario no pide obtener de nuevo la posesión: solo pide que judicialmente se afirme, con eficacia erga omnes, que aquella determinada cosa solo le pertenece a él, previa demostración por su parte –del fundamento del derecho alegado. Tal demostración lleva consigo la carga de probar la inexistencia sea efecto normal del derecho reconocido al actor (como es el de propiedad). (p. 206)

En ese orden de ideas en 1980, Vicente Montes advertía:

Apunta sobre la acción declarativa de dominio (o acción de declaración de mejor derecho de propiedad) que: la jurisprudencia la considera como aquella que trata de obtener una mera declaración o constatación de la propiedad, que no exige que el demandado sea poseedor y le basta con la declaración de que el actor es propietario de la cosa.

La acción se caracteriza, pues, porque no se pide la condena del demandado a devolver la cosa o, en otros términos, no se trata de recuperar la posesión del objeto.

En consecuencia, se absuelve al actor de la prueba de la posesión, del demandado, y no se exige que este demandado carezca de derecho para tenerla en su poder frente al reivindicante.

De ahí que el éxito de la acción declarativa de dominio descansa sobre tres elementos que han de concurrir, y que podemos esquematizar diciendo que debe acreditarse al hecho jurídico que da existencia a la propiedad, la actuación del titular y la identidad de la cosa. (p.248)

Concluyendo en 1978, Puig Brutau manifestaba:

No ofrece la menor duda la contraprestación entre acción declarativa y de condena, por un lado, y la acción personal y real por otro, pero sin que la declarativa (de dominio) pueda ser calificada de personal cuando la declaración que hace se dirige a comprobar o hacer constar la existencia de un derecho real. Por tanto, la declarativa de propiedad (...) no puede ser calificada de acción personal. La cosa que es propiedad del actor puede ser objeto de acción reivindicatoria, si además la

detenta o posee sin derecho el demandado, pero puede igualmente ser objeto de una declaración del derecho del actor, que será, la imposición al demandado, pero puede igualmente ser objeto de una declaración del derecho del actor, que será, en el supuesto que consideramos (acción declarativa de dominio), la declaración del derecho real de propiedad y lo que tendrá de condena será la imposición al demandado de estar y pasar por dicha declaración

En todos los casos, el proceso de mejor derecho de propiedad siempre es de carácter declarativo y lo único que busca es que el órgano jurisdiccional reafirme la propiedad de una persona respecto de un objeto. (p. 243)

Así también respecto de la reivindicación también contamos con doctrina,

1978, Puig Brutau:

La reivindicatoria es el remedio de tutela por excelencia de la propiedad, por la cual el propietario reclama la entrega del bien cuando este se halla en posesión de un tercero sin título alguno. Mediante ella, y según una muy usual definición, el propietario no poseedor hace efectivo su derecho a exigir la restitución del bien respecto del poseedor no propietario.

Bonnetcase: “Es está la acción en virtud de la cual una persona reclama la posesión de una cosa de la cual se pretende”. (Julien, 1993 p. 486)

1985, Areán De Díaz De Vivar:

(...) la acción reivindicatoria es una acción que nace de todo derecho real que se ejerce por la posesión, cuando su titular ha sido privado absolutamente de ella, por lo cual exige de aquel que se encuentra en la posesión de la cosa, se le restituya con todos sus accesorios. (p. 553-554)

1965, Ripert Y Boulanger:

(...) la reivindicación es la acción ejercida por una persona que reclama la restitución de una cosa de la que se pretende propietario. Se funda, pues, en la existencia del derecho de propiedad y tiene por finalidad la obtención de la posesión. (...) La reivindicación, (...) no es otra cosa sino el derecho de propiedad afirmado ante la justicia, es una acción real. (p. 37)

VIII. ANÁLISIS DE LA JURISPRUDENCIA APLICABLE AL CASO.

Sobre el Art. 1135^o del Código Civil, reposan basta jurisprudencia para entenderlo completamente, tal es así que tenemos la casación N° 3467-2012-Lima de 27-05-2014, que dice:

La concurrencia de acreedores se presenta cuando un mismo deudor se obliga a entregar a diferentes acreedores, en virtud de títulos distintos, el mismo bien inmueble. Décimo octavo. El artículo 1135 del Código Civil (...) se utiliza cuando se presenta el supuesto denominado “concurrencia de acreedores”, esto es, cuando un mismo deudor se obliga a entregar a diferentes acreedores, en virtud de títulos

distintos, el mismo bien inmueble, en efecto el artículo 1135 establece una prelación en los acreedores, siempre que hayan actuado de buena fe, otorgando prioridad de la siguiente manera: 1) el acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito, esto es, se aplica el principio de prioridad registral regulado en el artículo 2016 del Código Civil; 2) en defecto de inscripción, tiene prioridad del acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha anterior, prefiriéndose el título que conste en documento de fecha cierta antigua. (Corte Suprema de Justicia, Sala Civil Permanente, Casación N° 3467-2012, 2014)

Y en efecto, estas consideraciones son recogidas para la resolución del caso de autos. De otro lado tenemos la Sentencia Casatoria N° 3312-2013-Junin, la cual, en forma contraria, indica:

Un proceso de mejor derecho de propiedad no puede resolverse sobre la base de las reglas de concurrencia de acreedores (previstas en los artículos 1135 y 1136 del Código Civil), pues estas se encuentran previstas para resolver situaciones de tipo obligacional. Para solucionar el mencionado conflicto sobre derechos reales deberán aplicarse solo las reglas de los artículos 923 y siguientes del Código Civil (referidos a la propiedad) y el artículo 2014 del mismo cuerpo legal (principio de buena fe pública registral). (Corte Suprema de Justicia, Sala Civil transitoria, Casación N° 3312-2013, 2014)

Estando a ello, los artículos 923 y siguientes del Código Civil, no pueden ser aplicados para la resolución de la incertidumbre jurídica de dos personas que

se creen propietarios de un mismo bien, eso a simple vista e interpretación de dichos artículos, por lo que esta jurisprudencia ha quedado desfasada.

Para argumentar mejor el párrafo precedente, es necesario mencionar, primero la casación N° 3851-2014-Lambayeque, la cual señala:

La sala superior ha aplicado la norma del Artículo 1135 del Código Civil, que está claramente referida al caso de una pluralidad de acreedores que reciben un bien inmueble de un mismo deudor, prefiriéndose al deudor de buena que ha inscrito en primer lugar su derecho en registro públicos (...). (Corte Suprema de Justicia, Sala Civil transitoria, Casación N° 3851-2014, 2015)

En ese contexto –hechos de la casación-, la Corte Suprema acepta la aplicación de este artículo 1135° del Código Civil en los proceso para determinar el mejor derecho de Propiedad, **SIEMPRE QUE SE CUMPLA CON LA PREMISA FÁCTICA DE QUE UN MISMO DEUDOR TENGA VARIOS ACREEDORES**. Contrariamente se genera un conflicto mayor, cuando se trata de titulaciones provenientes de distintos enajenantes o como dice **Moisés Arata Solís**, cuando señala: Nada dice la ley sobre la forma de resolver la controversia para el supuesto en el que los títulos en conflicto no provienen del mismo transferente sino de dos titulaciones paralelas (...). En tal sentido la corte suprema mediante casación 10802-2014, LIMA SUR, ha establecido los criterios básicos para determinar prioridad del mejor derecho propiedad de un inmueble, siendo estos:

i) La probanza no debe estar orientada a discutir la validez de los títulos sino su oponibilidad frente a terceros interesados; ii) Es necesario

demostrar que se cuenta con un título válido y apto para la adquisición del dominio; iii) Se debe acreditar la identidad del bien; iv) Acreditar que se goza de un nivel preferente de formalización o publicidad de la titularidad respecto al del adversario o tener una razón para desvirtuar el del adversario; v) La prevalencia del título que goza de la prioridad en el acceso al registro, supone que en el proceso no se desvirtúe la presunción de buena fe del titular inscrito; vi) Otra excepción a la prevalencia del título inscrito es la sobreviniente ineficacia de dicho título. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente, Casación N° 10802-2014, 2015)

sin embargo esta casación advierte que estos criterios también son de aplicación en aquellos casos que el deudor sea el mismo, razón que no comparto, considerando que la sola aplicación del 1135 del Código Civil daría una solución a la obligación de un deudor con sus distintos acreedores referidos a un bien, y quedando relegado estos últimos criterios para los casos de mejor derecho de propiedad cuando se tengas títulos de propiedad paralelos, esto recogido de la casación N° 321-2015-Cuzco, que manifiesta:

En caso de que los títulos no provengan de un mismo deudor y que se actué dentro de un proceso de mejora de propiedad, no son aplicables las disposiciones del 1135° del Código Civil. Noveno. (...) la sala de mérito desestima la demanda al haber quedado debidamente demostrado que no es legal que se prefiera una propiedad exclusiva de los demandantes sobre la totalidad del área por cuando ha quedado demostrado que si bien cada una de las parte cuenta con títulos de dominio que no provienen de un mismo deudor sin embargo pues la

colisión versa la formación de títulos supletorios así como por la habilitación urbana aprobada por la municipalidad (...). (Corte Suprema de Justicia, Sala Civil transitoria, Casación N° 321-2015, 2015)

Lo que tiene a todas luces lógica jurídica y contradice completamente la casación N° 3312-2013-Junin.

Ahora respecto a la incertidumbre de que si en un proceso de reivindicación puede discutirse el mejor derecho de propiedad, tenemos la casación 3977-2015-La libertad Fundamento 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). (Corte Suprema de Justicia, Sala Civil Permanente, Casación N° 3977-2015, 2017)

Entonces podemos decir que sí, es factible la discusión del mejor derecho de propiedad al interior de un proceso de reivindicación.

IX. IDENTIFICACIÓN DE ERRORES SUSTANTIVOS Y PROCESALES.

9.1 ERRORES SUSTANTIVOS

- La mala interpretación de la ACCIÓN REIVINDICATORIA por parte del demandante, al pretender la restitución del bien cuando este mismo la posee, no existiendo un poseedor ilegítimo.

- La pretensión de reivindicación, no está sujeta a ningún tipo de acumulación objetiva originaria.

- El demandado solicita que se dilucide la eficacia de la minuta de compraventa del demandante, por incumplimiento de condición, esto en su apelación, cuando en el presente proceso se viene ventilando el mejor derecho de propiedad, más no la eficacia del acto jurídico celebrado.

9.2 ERRORES PROCESALES

- La infructuosa interposición de la Excepción de ambigüedad y/o oscuridad en el modo de proponer la demanda.

X. PROPUESTA DE SOLUCIÓN DEL CASO.

- El caso de autos ha sido solucionado de manera acertada por el órgano jurisdiccional, partiendo de un correcto control normativo sobre la materia y un control constitucional.

- Por parte del demandante.- Su demanda ha sido adecuada en parte, no siendo justificada en derecho, la interposición de la acción de reivindicación, la misma que no procede en vista que el mismo viene ejerciendo la posesión.

- Por parte del demandado.- De los antecedentes se tiene que este fue restituido en su propiedad mediante un proceso de nulidad de acto jurídico con acumulación de reivindicación del bien inmueble materia de Litis, fecha desde que tenía la oportunidad para que este inscriba su propiedad en Registro Públicos, oponiendo su derecho de propiedad a todo tercero, si ello hubiera ocurrido, el demandado es quien hubiese ostentado el mejor derecho de propiedad, siendo así, la reconvención de reivindicación por parte del demandado sería favorable.

XI. CONCLUSIONES

- **PRIMERA.-** Podemos indicar, el derecho de propiedad como bien dice el Art. 923º del Código Civil: (...) es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. En ese entender este tiene

sus limitaciones no pudiendo ser absoluto, y los claros ejemplos son justamente los procesos de mejor derecho de propiedad y reivindicación, ya sea de la sola aplicación del Art. 1135º o del Art. 927º del Código Civil.

A su hilo, el art. 348 C.C., como el Código Civil italiano de 1865, define la propiedad como el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. Los Códigos italianos de 1942 y portugués de 1966 contienen definiciones más acordes con los tiempos en que se promulgaron. Así, el art. 832 del italiano dice que la propiedad otorga a su titular los derechos de gozar y disponer de la cosa de un modo pleno y exclusivo, “dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones establecidas por el ordenamiento jurídico”. Y el art. 1.305 del Código portugués limita el goce pleno y exclusivo del propietario a “la ley y a la observancia de las restricciones en ella impuestas”. Como es común tanto en el derecho nacional como en el comparado, la propiedad tiene restricciones o limitaciones legales.

- **SEGUNDA.-** ya determinado la correcta aplicación del Art. 1135º del Código Civil, esto en base a la frondosa jurisprudencia, lo que hay que indicar es que en el caso de autos hubo una indebida acumulación de pretensiones por parte del demandante, no pudiendo solicitarse la reivindicación de un bien (mueble o inmueble), cuando se está en posesión del mismo, ya que esta acción real se puede definir como la acción de que dispone el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario, contrario sensu, se puede demandar el mejor derecho de propiedad y acumulativamente la reivindicación si es que el emplazante no cuenta con la posesión, sin embargo esta esta seria, a consideración

del autor, una infructuosa acumulación ya que tan solo por una acción de reivindicación – como única pretensión objetiva originaria – es posible dilucidar el mejor derecho de propiedad de las partes esto en razón al **Pleno Jurisdiccional Nacional Civil de fecha 6 y 7 de junio de 2008 que se desarrolló** en la ciudad de Lima, cuya organización quedó a cargo de la Comisión del Pleno, presidida por la Dra. Carmen Yleana Martínez Maraví., en la que como segundo tema se hizo la interrogante **¿En un proceso de Reivindicación puede discutirse y evaluarse el mejor derecho de propiedad?, quedando como conclusión EN UN PROCESO DE REIVINDICACIÓN, EL JUEZ PUEDE ANALIZAR Y EVALUAR EL TÍTULO DEL DEMANDANTE Y EL INVOCADO POR EL DEMANDADO PARA DEFINIR LA REIVINDICACIÓN.**

XII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Areán de Díaz, B. (1985). <<Curso de Derechos Reales: Privilegios y Derecho de Retención>>. Texas.
- Bonnacase, J. (1993). <<Tratado Elemental de Derecho Civil>>. México.
- Gonzales, G. (2010). <<Derechos Reales>>. Lima, Perú.: Editorial. San Marcos.
- Messineo, F. (1979). <<Manual de Derecho Civil y Comercial>>. Buenos Aires, Argentina.
- Montes, V. (1980). <<La Propiedad Privada en el Sistema de derecho Civil Contemporáneo>>. Madrid, España.: Editorial. Civitas.

- Puig, J. (1978). <<*Fundamentos de Derecho Civil*>>. Editorial. Bosch.
- Ripert, G. y Boulanger, J. (1965). <<*Tratado de Derecho Civil*>>. Buenos Aires, Argentina.: Editorial. La Ley.
- Rotondi, M. (1965). <<*Istituzioni di Diritto Privato*>>.
- Toledo, D. <<*Mejor Derecho de Propiedad*>>. Recuperado de https://www.academia.edu/12271010/MEJOR_DERECHO_DE_PROPIEDAD
- Constitución Política del Perú (Const.). (1993). Recuperado de <http://www4.congreso.gob.pe/ntley/Imagenes/Constitu/Cons1993.pdf>
- Código Civil (Código). (1984) Artículo 1135 (Libro VI). Edición: abril 2014 Jurista Editores
- Anteproyecto de Reforma del Código Civil. (Código). (2019) Artículo 1135 (Libro VI). Recuperado de <http://www.gacetajuridica.com.pe/boletin-nvnet/ar-web/Anteproyecto-de-Reforma-al-C%C3%B3digo-Civil-Peruano.pdf>
- Código Civil (Código). (1984) Artículo 927 (Libro V). Edición: abril 2014 Jurista Editores
- Anteproyecto de Reforma del Código Civil. (Código). (2019) Artículo 927 (Libro V). Recuperado de <http://www.gacetajuridica.com.pe/boletin-nvnet/ar-web/Anteproyecto-de-Reforma-al-C%C3%B3digo-Civil-Peruano.pdf>

XIII. JURISPRUDENCIA

- Corte Suprema de Justicia, Sala Civil Permanente, (27 de Mayo de 2014)
Casación N° 3467-2012-Lima.
- Corte Suprema de Justicia, Sala Civil transitoria, (06 de Octubre de 2014)
Casación N° 3312-2013-Junin
- Corte Suprema de Justicia, Sala Civil transitoria, (07 de Octubre de 2015)
Casación N° 3851-2014-Lambayeque
- Corte Suprema de Justicia, Sala de Derecho Constitucional y Social
Permanente, (20 de Octubre de 2015) Casación N° 10802-2014-LIMA
SUR
- Corte Suprema de Justicia, Sala Civil transitoria, (11 de Noviembre de
2015) Casación N° 321-2015-Cuzco
- Corte Suprema de Justicia, Sala Civil Permanente, (01 de septiembre de
2017) Casación N° 3977-2015-La libertad

ANEXOS

**PRINCIPALES PIEZAS PROCESALES DEL EXPEDIENTE MATERIA DE
ANÁLISIS**

1. DEMANDA

EXP. :
 SEC. :
 ESCRITO N: 01-2014
 CUADERNO : PRINCIPAL
 SUMILLA : INTERPONGO DEMANDA
 DE MEJOR DERECHO DE
 PROPIEDAD Y OTROS.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO MIXTO DE LA PROVINCIA DE PUNO.

JOSE FRANCISCO LUCAS CANQUE WALCONA, identificado con DNI
 01207414, con domicilio real en la parcialidad de Chimu, señalando por domicilio
 procesal en el jirón Cajamarca N° 396, oficina 2 de esta ciudad de Puno;
 ante Ud., me presento y digo:

I.- NOMBRE Y DIRECCION DOMICILIARIA DE LA DEMANDADA:

Que, interpongo la presente demanda contra:

1. ASOCIACION REGIONAL DE AGENCIAS DE VIAJES Y TURISMO
 PUNO, debidamente representado por Sonja Maria Auinger, a quien
 deberá notificarse en el jirón Arequipa N° 736 Int. A de acuerdo al
 croquis de ubicación domiciliaria que se acompaña al presente.

III.- PETITORIO:

Que, recurro ante su Despacho para que a través de una acumulación objetiva
 originaria de pretensiones, declare FUNDADA en todos sus extremos la
 presente:

PRETENSIÓN OBJETIVA ORIGINARIA PRINCIPAL:

- a) SE DECLARE EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD que tiene el recurrente, respecto del bien inmueble, cuyas características y colindancias se encuentran precisadas en la escritura pública N° 03, 512-2014 de fecha 23 de Diciembre de 2014, que comprenden las parcelas 20,20A, 20B, 20C, 20D y 20E, teniendo un área total de 11 Has y 694 m², ubicado en la urbanización Aziruni III etapa del distrito, provincia y departamento de Puno.

PRETENSIONES OBJETIVA ORIGINARIA Y ACCESORIA:

- b) REIVINDICACIÓN del bien inmueble cuya declaración de mejor derecho de propiedad se solicita, cuyas colindancias se encuentran precisadas en la escritura pública N° 03, 512-2014 de fecha 23 de diciembre de 2014, ubicado en la urbanización Aziruni III etapa del distrito, provincia y departamento de Puno; en consecuencia, disponga la restitución del predio en referencia a favor del recurrente.
- c) Pago de costos y costas del proceso.

III.- FUNDAMENTOS DE HECHO:

3.1.- De la adquisición de propiedad del bien inmueble materia de reivindicación:

- a) En fecha 10 de Octubre de 1997, mediante minuta de compra venta, debidamente legalizado por ante notario público (ANEXO 1-B), adquirí en calidad de compra venta las parcelas 20, 20-A, 20-C,

20-D y 20-E, con un área total de 11 Has y 694 m² cuyas colindancias se encuentran descritas en el probatorio antes citado. En consecuencia, tenemos el mejor derecho de propiedad.

b) Que, el actor precisamente ejerciendo el derecho de propiedad, en la actualidad vengo poseyendo el bien sub litis, acorde se tiene del certificado de posesión de fecha 21 de enero del 2010 (ANEXO 1-C), otorgado por Martín Acero Mamani, Juez de Paz de Jayllihuaya.

c) Que, luego de invitar a conciliar a los demandados Gabino Mamani Cruz y esposa Francisca Canque de Mamani (ANEXO 1-D) es que logro el otorgamiento de escritura pública N° 03,512-2014, celebrado por ante notario público Luis E. Manrique Salas (ANEXO 1-E).

d) Es más, en cumplimiento de las normas administrativas municipales, el recurrente ha cumplido con el pago de autoavalúo desde que tiene la calidad de propietario (ANEXO 1-F).

3.2.- Del tracto sucesivo:

a) La propiedad del bien materia de declaración de mejor derecho de propiedad y otras pretensiones lo adquirí por parte de **GABINO MAMANI CRUZ** y esposa **FRANCISA CANQUE DE MAMANI**, quienes a su vez adquieren mediante escritura pública N° 3251, de parte de la Comisión Liquidadora de la EX SAIS Puno Ltda. No 27, representado por su presidente Ing. Mariano V. Cuentas Cuentas, celebrado por ante notario público Julio Garnica Rosado (ANEXO 1-G).

3.3.- Del título de propiedad de los demandados:

a) Es el caso señor Juez que, los demandados exhiben la escritura pública N° 13, 805 de fecha 25 de noviembre de 1998 (ANEXO 1-H), escritura otorgada por parte de GABINO MAMANI CRUZ y esposa FRANCISA CANQUE DE MAMANI cuando estos últimos ya no tenían la condición de propietarios, sino mas bien el predio en su totalidad desde el 10 de octubre de 1997 ya era de propiedad del recurrente.

3.4.- Del mejor derecho de propiedad:

a) Que, estando a lo expuesto precedentemente existe una confluencia de dos derechos de propiedad.

b) La confluencia de estos dos derechos de propiedad sobre un mismo pedio o sobre sectores de un predio, nos coloca en la necesidad de recurrir por ante el órgano jurisdiccional para que se determine a través de un proceso judicial, cuál de los dos derechos de propiedad debe prevalecer sobre el otro, pues no resulta jurídicamente posible que dos personas sean al mismo tiempo propietarios exclusivas de un mismo bien.

c) Con dicha finalidad, nuestro ordenamiento jurídico ha establecido una serie de criterios jurídicos que permiten determinar cuál es el derecho de propiedad que debe prevalecer, siendo éstas: (1) La inscripción registral, y en defecto de éstas, (2) la antigüedad de los títulos.

d) En el caso de autos, como tengo referido, mi derecho de propiedad es de fecha cierta 10 de octubre de 1997, es decir que mi derecho es de mayor antigüedad que el ostentado por la demandada **ASOCIACION REGIONAL DE AGENCIAS DE VIAJES Y TURISMO PUNO**, debidamente representado por Sonja Maria Auinger. Además que en dicha propiedad me encuentro a la fecha en posesión como consta en el certificado de posesión de fecha 21 de enero del 2010 (ANEXO 1-C).

3.5.- De la reivindicación¹:

a) La pretensión reivindicatoria básicamente se fundamenta en la tutela del derecho de propiedad o en la existencia del derecho fundamental de la propiedad, con el objeto de que el uso y disfrute del bien, se reintegran al pleno dominio de su titular. El reconocimiento y tutela del derecho de propiedad exigen la presencia de todos los poderes jurídicos concentrados en el propietario (artículo 923 del Código Civil: *ius utendi, ius frutendi, ius abutendi*). Sin embargo, es relevante precisarle señor Juez que, a la fecha el bien inmueble materia de declaración de mejor derecho de propiedad la vengo poseendo.

¹ Desde un punto de vista amplio, es la pretensión real por excelencia destinada a la protección jurídica del derecho de propiedad, legitimada activamente sólo para quien ostenta el derecho de propiedad sobre un bien determinado, que lo puede hacer valer contra todo aquel que ilegítimamente lo viene poseyendo sin tener la calidad de propietario, y con el objeto de la restitución del uso y disfrute del bien. Desde un punto de vista restringido la podemos definir como la pretensión mediante la cual se hará efectivo el reconocimiento del derecho de propiedad, para ejercerlo de manera total. Finalmente, el poder de reivindicar sólo está conferido al propietario no poseedor contra el poseedor no propietario para que éste restituya la posesión de aquél.

Por las razones expuestas, y atendiendo a que cumpla con todos los requisitos establecidos por la doctrina y la legislación vigente, interpongo la presente demanda, a fin de que se declare fundada mis pretensiones y por ende declarar el mejor derecho de propiedad a favor del recurrente, y restituirme la posesión del bien inmueble de mi propiedad, al acreditarse que quien ostenta mejor derecho de propiedad es el recurrente, por lo que hago uso de mi derecho a ejercer la defensa de mi propiedad².

IV.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

Amparo mi pretensión en los siguientes argumentos jurídicos:

- 1.- La propiedad es el derecho real por excelencia, y conforme al artículo 923 del Código Civil, se le define como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.
- 2.- La reivindicación es la acción real por excelencia, ejercida por el propietario no poseedor contra el poseedor sin derecho para usarlo y disfrutarlo, es decir que se dirige contra un tercero sin título.
- 3.- Para que prospere la reivindicación, se precisa la probanza de tres hechos, cuales son:
 - El derecho de propiedad indubitable del demandante.
 - La posesión ilegal del demandado.
 - La identidad de los bienes con la titulación contenida en los documentos.

² Todo el que ejerce el derecho de propiedad de un bien determinado debe tener fundamentado este derecho en títulos fehacientes e indubitables que lo identifiquen al titular con la calidad de legítimo propietario con efecto *erga omnes*. Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales. Nerio González Linares. Palestra editores. 2007.

4.- Al amparo de esta acción real petitoria por excelencia, significa que en la sentencia, primero se tiene que reconocer que el demandante tiene mejor derecho de propiedad sobre el inmueble sublitis (por la finalidad declarativa); y, luego de ello, disponer la restitución de la posesión a favor del legítimo propietario (por su función recuperatoria), además de condenar a los demandados a la entrega del predio a favor de los propietarios (función de condena), incluso con auxilio de la fuerza pública.

5.- El artículo 927 del Código Civil declara imprescindible la acción reivindicatoria; y de esta norma se infiere que dicha acción es procedente, sin importar el tiempo de no uso del derecho, en consecuencia su simple falta de diligencia en accionar la restitución del bien no hace que pierda el derecho.

6.- Para el amparo de la reivindicación, se requiere demostrar la propiedad indubitable del accionante, con tracto sucesivo hacia atrás; requisitos que se cumplen en el presente caso. Luego de eso se necesita demostrar la posesión ilegítima de los demandados, lo cual también se cubre, ya que los mismos se hallan poseyendo el predio sin derecho; por lo tanto se trata de una posesión ilícita.

7.- Asimismo, el inmueble a reivindicar está perfectamente identificado además de que la titulación guarda identidad con el predio a reivindicar.

V.- MONTO DEL PETITORIO:

La reivindicación es inestimable en dinero.

VI.- VIA PROCEDIMENTAL:

Corresponde la vía de proceso de conocimiento.

VII.- MEDIOS PROBATORIOS:

1. Copia legalizada de la minuta de compra venta de bien inmueble de fecha 10 de octubre de 1997 (ANEXO 1-B).
2. Certificado de posesión de fecha 21 de enero del 2010, otorgado por Martín Acero Mamani, Juez de Paz de Jayllihuaya (ANEXO 1-C).
3. Copia legalizada de acta de conciliación No 267-2014 por el cual se constriñe a los demandados Gabino Mamani Cruz y esposa Francisca Canque de Mamani la pretensión de obligación de otorgamiento de escritura pública (ANEXO 1-D).
4. Copia legalizada de Escritura Pública N° 03,512-2014, celebrado por ante notario público Luis E. Manrique Salas (ANEXO 1-E).
5. Copia legalizada del pago de autoavalúo desde que ostento la calidad de propietario (ANEXO 1-F)
6. Copia de la escritura pública N° 3251, de fecha 16 de setiembre de 1994, celebrado por ante notario público Julio E. Garnica Rosado, por el cual los demandados Gabino Mamani Cruz y esposa adquieren el bien inmueble en calidad de compra venta. (ANEXO 1-G).
7. Copia legalizada de la escritura pública N° 13, 805 de fecha 25 de noviembre de 1998, por el que la demandada Asociación Regional de Agencias de Viaje y Turismo Puno refiere ostentar la calidad de propietaria (ANEXO 1-H).

VIII.- ANEXOS AL PRESENTE ESCRITO: Adjunto los siguientes anexos:

- 1-A. Copia de mi DNI.
- 1-B al 1-H. Los descritos en el punto precedente como medios probatorios.
- 1-I. Croquis de ubicación domiciliaria de los demandados.
- 1-J. Tasa judicial por ofrecimiento de pruebas.
- 1-K. Cédulas de notificación en número suficiente.

POR TANTO:

A Usted Señor Juez pido se sirva admitir la presente demanda y oportunamente declararla fundada en todos sus extremos.

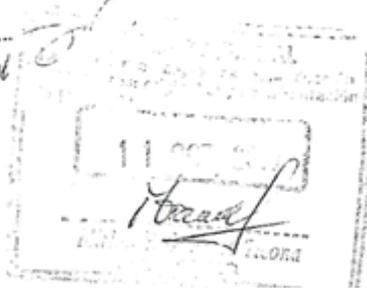
PRIMER OTROSI DIGO: Me reservo el derecho de posteriormente accionar en contra de los demandados y quienes resulten responsables de las pretensiones que nuestro catálogo legal civil y penal lo prevé; esencialmente en contra de GABINO MAMANI CRUZ y esposa.

SEGUNDO OTROSI DIGO: Otorgo al letrado que autoriza el presente, las facultades de representación general a que se refiere el artículo 74, previsto en el artículo 80, ambos del Código Procesal Civil, conexo con los artículos 290, 291 y 293 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; asimismo declaro estar perfectamente instruido de la representación que otorgo y de sus alcances. A Ud. Acceda.

TERCER OTROSI DIGO: Alcanzo la demanda y anexos en copias suficientes como interesados deba notificarse. Se tenga presente.

Puno, 30 de diciembre del 2014.


Roy D. Aparca Marañón
ABOGADO
Reg. CAL N° 46219




2. ABSOLUCIÓN DE LA DEMANDA

Especialista : Dr. Javier Istaña Ramos
Expediente : 2725-2014.
Escrito : 003.
Cuaderno : Principal.
Solicito : Apersonamiento y Absuelve demanda
sobre Mejor Derecho de Propiedad y otro.

MAY 2016
3547

SEÑOR JUEZ DEL I JUZGADO MIXTO DE PUNO.

ASOCIACION REGIONAL DE AGENCIAS DE VIAJES Y
TURISMO DE PUNO, representada por su presidenta
Doña SONJA MARÍA AUINGER identificada con C.E.
000045201, domiciliada real y procesalmente en el Jr.
Arequipa No. 736-int.A, estudio del Letrado que autoriza,
en autos sobre declaración de mejor derecho de
propiedad y otro, seguidos con José Francisco Lucas
Canque Walcona; a Ud: atentamente digo:

Me apersono en el presente proceso, señalando mi
Domicilio Procesal el mismo que figura en el exordio de la presente, lugar donde se
harán llegar las ulteriores notificaciones.

Por lo expuesto:

Sírvase tener presente.

PRIMER OTROSÍ: ABSOLUCIÓN DE LA DEMANDA.-

Dentro del término establecido, cumplo con absolver la demanda sobre Mejor
Derecho de Propiedad y otro, incoada por don José Francisco Lucas Canque
Walcona, negándola en todos sus extremos y solicitando se declare infundada en su
oportunidad, por lo siguiente:

**I. PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DE CADA UNO DE LOS HECHOS
EXPUESTOS EN LA DEMANDA.**

1.1. Al Fundamento N° 3.1., Literal a).- No me consta.

1.2. Al Fundamento N° 3.1., Literal b).- No me consta; sin embargo, el certificado
de posesión no es una prueba fehaciente de que el demandante efectivamente

posea el bien inmueble materia de litis, más aún que es de público conocimiento, que por la zona donde se encuentra dicho terreno, otorgan certificados de posesión deliberadamente a quien lo solicite, sin verificar la efectiva posesión, en todo caso, dicho medio probatorio deberá estar corroborado con otras pruebas.

1.3. Al Fundamento N° 3.1., Literal c).- No me consta.

1.4. Al fundamento N° 3.1., Literal d).- No me consta; sin embargo, debe tomarse como una **DECLARACIÓN ASIMILADA**, lo mencionado en este fundamento, toda vez que señala que ha cumplido con pagar el autoavaluo, **desde que tiene la calidad de propietario**, tal como se tiene del anexo 1-F, y en el mencionado anexo, adjunta en fojas 03, copia de los recibos por el pago del impuesto predial correspondiente al año 2014; es decir, está aceptando que es propietario desde dicho año y mi representada ostenta Título de propiedad de fecha anterior, como es del año 1998, por lo que ostenta mejor derecho de propiedad.

1.5. Al fundamento N° 3.2., Literal a).- No me consta.

1.6. Al fundamento N° 3.3., Literal a).- Es cierto parcialmente, en el extremo del Título de Propiedad que ampara a mi representada. Y por otro lado, en el extremo referido a que la totalidad del predio desde el 10 de octubre de 1997 ya era de propiedad del demandante, **ES FALSO**, tomando en consideración que en su fundamento inmediato anterior, señaló que pagó el autoavaluo desde que, supuestamente, era dueño del inmueble y acredita que pagó **SOLO DEL AÑO 2014**. En fin, ¿en qué quedamos? Es dueño ¿desde 1997 o desde el 2014? De lo expuesto, existe una evidente contradicción en los fundamentos fácticos de su demanda, lo cual demuestra que los hechos expuestos en la demanda no corresponden a la realidad, ya que la realidad no admite contradicciones; en ese sentido, lo que trata de hacer el demandante es simplemente perjudicar a la Asociación recurrente, en connivencia con los señores Gabino Mamani Cruz y esposa Francisca Canque de Mamani, quienes vendieron un terreno de tres mil siete metros cuadrados, que constituye parte del Predio denominado "Pallalla Jaque" ubicado en la Parcela 20 de la Urbanización Aziruni III Etapa de esta ciudad, a mi representada y se resisten a entregarlo físicamente, es decir no permiten que nos posesionemos efectivamente del predio; y en consecuencia están enmarañando artilugios, supuestas estrategias para impedir la efectiva posesión del terreno de mi

representada; lo cual no dio resultado, toda vez que a la fecha ya se nos hizo oficial y formalmente la entrega de la posesión conforme se tiene del acta de fecha 06 de mayo del presente año, y lo que resta es iniciar con los planes de construcción que hace mucho tiempo tiene mi representada. Prueba de ello, es que agredieron a la policía el día de la restitución de la posesión tal como consta al finalizar el acta del día 06 de mayo.

1.7. Al Fundamento N° 3.4, Literales a), b), c), d).- Es falso ya que, el demandante no precisa, cual es el documento que acredita su mejor derecho de propiedad, y sólo se limita a asegurar que su derecho de propiedad es de mayor antigüedad que el ostentado por la recurrente y que además, a la fecha, se encuentra en posesión de dicho bien inmueble.

1.8. Al Fundamento N° 3.5, Literal a).- No constituye un fundamento de hecho, sino de derecho; sin embargo, teniendo en cuenta que la acción reivindicatoria tiene por objeto la restitución de la posesión del poseedor no propietario al propietario no poseedor, el fundamento esgrimido, es, no solamente contradictorio sino física y jurídicamente imposible. Por cuanto el demandante, por un lado solicita la reivindicación del predio ubicado en la Urbanización Aziruni III etapa de la ciudad de Puno, conforme al documento de Escritura Pública N° 03,512-2014 de fecha 23 de diciembre del 2014 (tal como se observa de a pretensión accesoria delimitada por el juzgado en el auto admisorio de la demanda); y por otro lado señala que a la fecha se encuentra en posesión del bien inmueble materia de Litis; lo cual no sólo constituye un fundamento contrario a la pretensión de la demanda, sino también un imposible jurídico; más aun teniendo en cuenta que es el propio demandante el que señala que la reivindicación tiene por objeto que el uso y disfrute (posesión) del bien se reintegren al pleno dominio de su titular; en consecuencia, el demandante afirma ser propietario de dicho predio (sin acreditarlo) y a la vez afirma estar en posesión del mismo y solicita la reivindicación; por lo cual carece de objeto la pretensión referida a la reivindicación del bien inmueble materia de litigio.

1.9. Esto demuestra una vez más que los fundamentos fácticos de la demanda no concuerdan con la realidad y por ello se cae en contradicciones frecuentemente, y también se demuestra la mala fe en el proceso, no solo de la parte demandante,

sino también del abogado que lo patrocina y se presta para estos actos; lo cual debe ser tomado en cuenta por su despacho al resolver la presente controversia

II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.-

Absolutamente todos los fundamentos jurídicos están referidos a la acción reivindicatoria, por lo que no son aplicables a la materia de autos en ninguno de los extremos, por los argumentos antes esgrimidos.

III. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS DOCUMENTOS.- De igual manera, LOS DOCUMENTOS OFRECIDOS COMO MEDIOS PROBATORIOS ofrecidos por el actor, en materia de autos, no son pertinentes al presente.

IV. FUNDAMENTOS DE DEFENSA.

4.1. Mi representada, la Asociación Regional de Agencia de Viajes y Turismo de Puno (ARAVIT), en fecha 25 de Noviembre del 1998 mediante Escritura Pública N° 13,805, adquiere el predio denominado PALLALLA JAQUE, el mismo que se encuentra ubicado en la parcela N° 20 de la Urbanización Aziruni III etapa del distrito, provincia y departamento de Puno; con un área total de tres mil siete metros cuadrados (3007.00 m²) de sus anteriores propietarios GABINO MAMANI CRUZ y FRANCISCA CANQUE DE MAMANI. Por lo que, en mérito a dicho título de propiedad, mi representada es legítima propietaria del bien inmueble antes descrito.

4.2. Ahora bien, el demandante señala que en fecha 10 de octubre de 1997, mediante MINUTA de compraventa debidamente legalizado por ante Notario Público adquiere en calidad de compraventa las parcelas 20, 20-A, 20-C, 20-D y 20-E con un total de 11 Has y 694 metros cuadrados y que en consecuencia tiene el mejor derecho de propiedad. En contrapartida, conforme a lo descrito en el párrafo precedente, mi representada cuenta con un título de propiedad consistente en un Instrumento Público de fecha cierta, como es la Escritura Pública N° 13,805 de fecha 25 de Noviembre del 1998, que acredita el Derecho de Propiedad de mi representada, en todo caso el mejor derecho de propiedad respecto a la minuta (documento privado) que acredita el supuesto mejor derecho de propiedad del demandante.

4.3. Por otro lado, en el supuesto negado de que el demandante haya adquirido la propiedad del bien inmueble materia de litigio, mediante la Escritura Pública N° 03,512-2014, de fecha 23 de diciembre del año 2014, supuesto en el cual también, respecto de dicho título, mi representada tiene el mejor derecho de propiedad, por cuanto si bien ambos títulos son documentos públicos de fecha cierta (Escritura Públicas), el que ostenta mi representada resulta siendo el de fecha cierta más antigua, ya que data del año de 1998.

4.4. Finalmente, respecto de la pretensión accesoria de reivindicación, tal y como lo señalé anteriormente, en el apartado referido al pronunciamiento de los hechos en que se funda la demanda, esta pretensión no debió ser siquiera admitida a trámite, por lo que se propuso en su oportunidad la excepción de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda; toda vez que teniendo en cuenta que la acción reivindicatoria tiene por objeto la restitución de la posesión del poseedor no propietario al propietario no poseedor, el fundamento esgrimido respecto a esta pretensión resulta contradictorio y jurídicamente imposible; por cuanto el demandante, señala que a la fecha se encuentra en posesión del bien inmueble materia de Litis. Es decir, el demandante afirma ser propietario de dicho bien y a la vez afirma estar en posesión del mismo, entonces, como es posible que alegando la posesión del inmueble materia de litigio, solicite la reivindicación del mismo, es más, adjuntado como medios probatorios, el certificado de posesión (anexo 1-C) otorgado por el juez de paz, Lic. Martín Acero Mamani.

4.5. Al respecto, también es necesario, aclarar que en el proceso signado con el número 664-2010, se ha acreditado que la posesión del predio denominado Pallalla Jaque, ubicado en la parcela Nro. 20 de la Urbanización Aziruni III Etapa, del distrito, provincia y departamento de Puno, en una extensión de 3,007.00 (tres mil siete) metros cuadrados, la tenían los señores Gabino Mamani Cruz y esposa Francisca Canque de Mamani, por lo cual se ha dispuesto la "(...) *restitución de la posesión del predio rustico denominado "Pallalla Jaque", Ubicado en la parcela numero veinte de la Urbanización Aziruni III etapa, a favor de la ASOCIACION DE VIAJES Y TURISMO DE PUNO (...)*", tal como se tiene de la sentencia N° 069-2014, contenida en la Resolución N° 55, de fecha 26 de mayo del 2014, el mismo que se adjunta como medio probatorio. Es decir, el demandante falta a la verdad, al alegar que se

encuentra en posesión de la totalidad bien inmueble descrito en la minuta que ampara su supuesta propiedad; ya que al menos en relación a la extensión segregada y transferida a favor de mi representada, en un total de tres mil siete metros cuadrados del predio denominado Pallalla Jaque, ubicado en la parcela Nro. 20 de la Urbanización Aziruni III Etapa, de la ciudad de Puno; se encontraban en posesión los señores Gabino Mamani Cruz y su esposa Francisca Canque de Mamani y no el demandante, hasta la fecha de la efectiva restitución de la posesión por parte del Segundo Juzgado Mixto de Puno, es decir hasta el 06 de mayo del presente año.

4.6. Además, si bien es cierto, el demandante hace referencia a la minuta de compraventa de bien inmueble de fecha 10 de octubre de 1997, la misma que tendría firmas legalizadas de los contratantes; sin embargo, del contenido de dicha minuta, se tiene que se trata de un Contrato sujeto a plazo, tal como se advierte de la cláusula cuarta, de la referida minuta, que literalmente dice: *"(...) El precio del bien objeto de la prestación a cargo de el vendedor asciende a la suma de S/. 20,000.00 (Son veinte mil y 00/100 nuevos soles), que el comprador cancelará, en dinero, en dos partes, la primera (S/. 15,000.00) a la suscripción de la presente minuta y la segunda cuota (S/. 5,000.00) al cabo de treinta días siguientes naturales, fecha donde se suscribirá la Escritura Pública (...)"*; además en la cláusula quinta, referida a las obligaciones de las partes, dice clara y literalmente, lo siguiente: *"(...) el vendedor se obliga a entregar el bien objeto de la prestación a su cargo en la fecha de la firma de la presente a que se refiere la cláusula anterior –es decir la cláusula cuarta, antes referida- procurándole a el comprador tomar efectiva posesión de dicho bien, (...)"*. Además, señala en su cláusula séptima: *"(...) el vendedor se obliga a realizar todos los actos y a suscribir todos los documentos que sean necesarios, a fin de formalizar la transferencia de la propiedad del bien objeto de la prestación a su cargo, en favor del comprador y cuando se produzca la cancelación total del precio pactado (...)"*. Por otro lado, el comprador, en la cláusula octava *"(...) se obliga a pagar el precio convenido en el momento y forma pactados en la cláusula cuarta (...)"*, es decir dentro del plazo de treinta días desde la suscripción de la minuta.

4.7. Es el hecho que desde la fecha de la suscripción de la referida minuta, han transcurrido en demasía los treinta días pactados para la suscripción de la Escritura Pública, sin que el comprador haya cumplido con su obligación de cancelar el precio íntegro del bien materia de compraventa y por tanto sin que se haya elevado a Escritura Pública dicha minuta.

4.8. En ese sentido, transcurrido el plazo, los vendedores (Gabino Mamani Cruz y esposa Francisca Canque de Mamani), conforme a lo dispuesto en el artículo 1428 del Código Civil, han debido solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y en uno u otro caso la indemnización de daños y perjuicios; sin embargo, no lo hicieron.

4.9. Y, bien, después de muchos años, recién el 18 de noviembre del 2014, es el demandante (es decir el comprador que no ha cumplido con la obligación del contrato, de cancelar el precio íntegro por el bien materia de compraventa en el plazo pactado) el que exige a los vendedores el otorgamiento de la Escritura Pública (tal como se puede observar del Acta de Conciliación N° 267 – 2014, que el demandante anexa a la demanda). Frente a lo cual los referidos Gabino Mamani Cruz y esposa Francisca Canque de Mamani han debido proceder conforme a ley, y negarse a otorgar dicha Escritura Pública, al menos en la extensión enajenada a favor de mi representada, tomando en cuenta que lo habían enajenado a favor de la ARAVTIP; por el contrario, obrando con evidente mala fe, se obligaron para con el demandante a otorgar y posteriormente otorgaron dicha Escritura Pública, por la totalidad de las parcelas materia de compraventa de la minuta de fecha 10 de octubre de 1997, incluyendo el predio de propiedad de mi representada, que se encuentra en la Parcela 20.

4.10. Por lo expuesto es evidente no solo la mala fe sino la connivencia entre el demandante en su calidad de comprador y los vendedores, los señores Gabino Mamani Cruz y esposa Francisca Canque de Mamani, al suscribir la Escritura Pública N° 03,512-2014, de fecha 23 de diciembre del 2014; y en consecuencia el fin ilícito de dicho Acto Jurídico.

4.11. En consecuencia, por tales fundamentos las pretensiones de la demanda sobre mejor derecho de propiedad y accesoriamente reivindicación deben declararse

infundadas, condenándose además, al pago de costas y costos a la parte demandante, por haber obrado con evidente mala fe.

V. FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA DEFENSA.

5.1. La Constitución Política del Estado, que en su artículo 70, señala: "(...) El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio. (...)"

Asimismo, el art. 62° **Libertad de Contratar**, manifiesta: "... La libertad de contratar garantiza que las partes pueden pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato. Los términos contractuales no pueden ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase. Los conflictos derivados de la relación contractual sólo se solucionan en la vía arbitral o en la judicial, según los mecanismos de protección previstos en el contrato o contemplados en la Ley..."

5.2. El Código Civil:

Título Preliminar.

Artículo II.- Ejercicio abusivo del derecho

"La ley no ampara el ejercicio ni la omisión abusivos de un derecho. Al demandar indemnización u otra pretensión, el interesado puede solicitar las medidas cautelares apropiadas para evitar o suprimir provisionalmente el abuso."

Artículo V.- Orden público, buenas costumbres y nulidad del acto jurídico

Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres.

"(...) **Artículo 923.-** La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. (...)"

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

"(...) **Artículo 949.-** La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario. (...)".

... Artículo 1351.- Noción de contrato

El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

Artículo 1352.- Perfección de contratos

Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad.

Artículo 1354.- Contenido de los contratos

Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo...".

VI. MEDIOS PROBATORIOS.

INSTRUMENTALES.

6.1. La Escritura Pública Nro. 13,805, de fecha 25 de noviembre de 1998, Instrumento con el que acredito que mi representada, es propietaria del bien inmueble denominado Pallalla Jaque, ubicado en la parcela Nro. 20 de la Urbanización Aziruni III Etapa, del distrito, provincia y departamento de Puno.

6.2. La sentencia N° 069-2014, contenida en la Resolución N° 55, de fecha 26 de mayo del 2014, del expediente signado con el número 664-2010, sobre nulidad de Acto Jurídico y otros. La misma adjunto en copia simple y para su admisión y actuación, deberá oficiarse al Segundo Juzgado Mixto a efectos de que remita copia certificada de la misma.

6.3. El Acta de Restitución de Bien de fecha 06 de mayo del 2015, efectuado en el proceso signado con el N° 664-2010; con el que acredito que el predio de un área de tres mil siete metros cuadrados, parte del predio denominado "Pallalla Jaque", ubicado en la parcela Nro. 20 de la Urbanización Aziruni III Etapa, del distrito, provincia y departamento de Puno, de propiedad de la asociación recurrente. La misma que adjunto en copia simple y para su admisión y actuación deberá oficiarse al Segundo Juzgado Mixto a efectos de que remita copia certificada del mismo.

INSPECCION JUDICIAL.

6.4. Inspección Judicial, que se llevará a cabo en el bien sub-litis, con el objeto de contrastar colindancias, posesión anterior y actual del demandante y de mi representada de ser el caso.

ANEXOS:

1.A. A fojas (01) Copia simple del C.E. de la recurrente.

1.B. A fojas (02) mis poderes de representación.

1.C. A fojas (05) en copia legalizada la Escritura Publica Nro. 13,805, de fecha 25 de noviembre de 1998.

1.D. A fojas (14) en copia simple la sentencia N° 069-2014, contenida en la Resolución N° 55, de fecha 26 de mayo del 2014, del expediente signado con el número 664-2010.

1.E. A fojas (03) en copia simple el Acta de Restitución de la posesión de fecha 06 de mayo del 2015.

Por lo expuesto:

Sírvase dar por absuelta la demanda.

Puno, 08 de mayo del 2015.

Abogado
Luis Miguel Pino
Car. 2. 55

[Handwritten Signature]

ARAVIT
PRESIDENCIA

PODER JUDICIAL
La presente copia es reproducción
del original cuya autenticación
es certificada
11 OCT 2015
[Handwritten Signature]
ARAVIT PRESIDENCIA

3. AUTO DE SANEAMIENTO

1º JUZGADO MIXTO - Sede Anexa Puno

EXPEDIENTE : 02725-2014-0-2101-JM-CI-01

MATERIA : MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD

JUEZ : HUANCA YAMPARA ANGEL GUMERCINDO

ESPECIALISTA : GUEVARA MAQUERA, ROBER WILDE

DEMANDADO : ASOCIACION DE AGENCIAS DE VIAJES Y
TURISMO PUNO

DEMANDANTE : CANQUE WALCONA, JOSE FRANCISCO

Resolución Número 07

Puno, veintisiete de octubre

Año dos mil quince.

ASUNTO:

Es materia de pronunciamiento el saneamiento procesal de autos, debiendo además resolverse las excepciones de **oscuridad y ambigüedad** en el modo de proponer la demanda deducida por la Asociación Regional de Agencia de Viajes y Turismo de Puno, representado por Sonja María Auinger.

FUNDAMENTOS:

1. Que, absuelto el traslado de la demanda por las partes, debe procederse con el saneamiento del proceso conforme lo dispuesto por el artículo 465° y 468° del Código Procesal Civil, este último modificado por el Decreto Legislativo 1070, bajo el cual se tramita este proceso.

§ Saneamiento del proceso

2. Que “(...) *El saneamiento es la actividad del juzgador, es la fase procesal pertinente, por la cual inmacula, expurga o purifica el proceso de todo vicio, defecto, omisión o nulidad que pueda obstar ulteriormente a un pronunciamiento (de mérito) sobre el fondo del litigio o, en su caso, da por concluido el proceso si constata la presencia de un defecto insubsanable*”(1); criterio de interpretación jurídico procesal que comparte el Juzgador.

§ Relación jurídica procesal

3. Que, la relación jurídica procesal, conforme a la doctrina procesal, se encuentra constituida por **presupuestos procesales**, elementos, antecedentes cuya presencia es inexorable en la estructura de toda relación jurídica procesal: competencia, capacidad procesal y requisitos legales de la demanda; y, por un conjunto de **requisitos procesales**, es decir, aquellos elementos de contenido, que requiere un proceso en particular, para que sobre él pueda darse un pronunciamiento válido sobre el fondo, entre los cuales encontramos principalmente a la legitimidad para obrar y el interés para obrar.

§ De las excepciones

4. Conforme se tiene del cuaderno de excepción que se acompaña al expediente principal, se ha deducido la excepción de **oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda**, que tiene como fundamentos *–principalmente–* los siguientes:

¹ TICONA POSTIGO; Victor – “El debido proceso y la demanda civil” – Tomo I – Página 535 – 536 – Editorial Gaceta Jurídica – Lima - 2006

i. No se precisa si se solicita la declaración del mejor derecho de propiedad de la totalidad del predio o de alguna parte del mencionado predio, solo se limita, solo se limita a realizar una remisión a la mencionada a la escritura pública del predio materia de litis.

ii. No se precisa cual es el documento de fecha que acredita su mejor derecho de propiedad respecto del inmueble materia de litis.

§ Sobre la excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda.

5. Con dicha excepción se denuncia la omisión o la formulación imprecisa, oscura, deficiente o ambigua de los contenidos que se demandan, al punto que afectan el correcto uso del derecho de defensa de la parte demandada. Lo que se busca es la claridad y objetividad de: a) quien demanda; b) a quien se demanda; c) por que se le demanda; y d) que se demanda.

6. En el caso de autos, se denuncia una serie de imprecisiones en que se habrían incurrido en la formulación del petitorio de la demanda, tales como no indicar específicamente el o los bienes inmuebles materia de mejor derecho de propiedad, ni mucho menos indicar el documento de fecha cierta que sustenta dicho derecho; **sin embargo**, de la revisión del petitorio de la demanda (*véase en la página 35*) se aprecia con mucha claridad que el demandante solicita:

*“Se declare el mejor derecho de propiedad que tiene el recurrente, respecto del bien inmueble, cuyas características y colindancias se encuentran precisadas en la **Escritura Publica N° 03, 512-2014** de fecha*

23 de diciembre del 2014, que comprenden las parcelas 20, 20-A, 20-B, 20-C, 20-D y 20-E, teniendo un área total de 11 Has y 694 m2, ubicado en la Urbanización Aziruni III Etapa del distrito, provincia y departamento de Puno”.

Del contenido de dicho petitorio y de los fundamentos lógicos de la demanda, queda claro que el actor solicita se declare su mejor derecho de propiedad sobre las parcelas 20, 20-A, 20-B, 20-C, 20-D y 20-E, con un área total de 11 Has y 694 m2, ubicado en la Urbanización Aziruni III Etapa del distrito, provincia y departamento de Puno, teniendo como sustento de su derecho la Escritura Publica N° 03, 512-2014 de fecha 23 de diciembre del 2014 que deriva de la minuta de bien inmueble de fecha 10 de octubre de 1997; **por tanto**, la excepción propuesta por la parte demandada debe ser desestimada.

§ De la Ley de Conciliación

7. El artículo 6° de la Ley 26872 – *Ley de Conciliación* – indica que *“Si la parte demandante, en forma previa a interponer su demanda judicial, **no solicita ni concurre a la audiencia respectiva ante un Centro de Conciliación Extrajudicial (...), el Juez competente al momento de calificar la demanda, la declarara improcedente por causa de manifiesta falta de interés para obrar”***

§ De la falta de intento conciliatorio

8. El demandante solicita como pretensión accesoría **la reivindicación** del inmueble materia de litigio; pretensión que por su naturaleza constituyen derecho disponible por las partes, por tanto, es materia conciliable.

De la revisión y lectura íntegra de la demanda se aprecia con meridiana claridad que **el recurrente no habría concurrido ante un Centro de Conciliación Extrajudicial en forma previa a interponer la presente demanda**, pues, no se refiere tal hecho en ningún fundamento fáctico de su escrito, menos aún se adjunta documento que acredite lo contrario.

9. De otro lado, si bien el hecho de no adjuntar a la demanda la copia certificada del acta de conciliación extrajudicial, constituye causal de inadmisibilidad, debe tenerse presente que tal supuesto solo es aplicable cuando de la lectura íntegra de la demanda se presentan indicios de que la parte demandante haya concurrido a un Centro de Conciliación Extrajudicial, y que por cualquier motivo haya omitido adjuntar a su demandada la referida acta de conciliación.

Sin embargo, en el caso de autos – *como se tiene mencionado líneas arriba* – no se evidencia indicio alguno de que el recurrente haya concurrido a un Centro de conciliación extrajudicial antes de interponer la presente demanda, **lo que constituye evidente falta de interés para obrar**, que a consideración del Magistrado que dicta la presente resolución, no permite conceder un plazo para subsanar tal extremo.

10. **Por lo tanto**, siendo indispensable que la demanda cumpla con los requisitos mínimos para su procedencia y no se encuentre incurso en causal de inadmisibilidad o improcedencia; de todo lo señalado precedentemente se

tiene que **la demanda RESPECTO de la pretensión de reivindicación**, se encuentra inmersa dentro de una causal de improcedencia de demanda, como es la falta de interés para obrar, causal prevista en el inciso 2) del artículo 427° del Código procesal civil, concordante con el inciso 2) del artículo 465° del mismo Código Procesal; en tal sentido, así se debe ser declarada.

§ Del caso de autos

11. En autos, luego de resuelta la excepción, se verifica que se han cumplido con los presupuestos y requisitos legales que permitirán al Juzgado emitir un pronunciamiento de fondo; y no estando pendiente de resolver excepciones ni defensas previas, la relación procesal se encuentra integrada, siendo de aplicación el artículo 465° inciso 1) del Código Procesal Civil.

Habiéndose iniciado este proceso con el Decreto Legislativo 1070 y en aplicación de artículo 468° del Código Procesal Civil, debe concederse a las partes el termino de tres días para que propongan por escrito los puntos controvertidos, bajo apercibimiento que los fije el Juez, admita y rechace los medios probatorios. Por estas consideraciones

Por los fundamentos expuestos, el Primer Juzgado Mixto de Puno, con la autoridad que le confiere la Constitución Política del Perú;

HA RESUELTO

1) Declarar **INFUNDADA** la excepción de **oscuridad y ambigüedad** en el modo de proponer la demanda, deducida por la Asociación Regional de Agencia de Viajes y Turismo de Puno, representado por Sonja María Auinger, esto, por lo expuesto en los fundamentos 5 y 6 de la presente resolución judicial.

2) **DECLARAR SANEADO** el proceso **respecto de la pretensión principal de mejor derecho de propiedad**, en consecuencia, declarar la existencia de una relación jurídica procesal válida, con la emisión de la presente resolución queda precluída toda acción destinada a cuestionar la validez de la relación procesal declarada en la fecha.

3) Conforme al estado del proceso concédase a las partes el término de **TRES DÍAS para que propongan por escrito los puntos controvertidos**, bajo apercibimiento que los fije el Juez, admita y rechace los medios probatorios según sea el caso.

4) **DECLARAR la nulidad de todo lo actuado** por invalidez insubsanable de la relación jurídica procesal, en consecuencia, la **conclusión del proceso SOLO RESPECTO** de la pretensión accesoria **de reivindicación**, debiendo continuarse el proceso conforme a su estado. H.S.

4. SENTENCIA

1º JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 027252014-0-2101-JM-CI-01
MATERIA : MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD
JUEZ : VELASCO PEÑA NESTOR HERNAN
ESPECIALISTA : QUISPE MAMANI EDYSON AMERICO
DEMANDADO : ASOCIACION DE AGENCIAS DE
VIAJES Y TURISMO PUNO,
DEMANDANTE : CANQUE WALCONA, JOSE
FRANCISCO

SENTENCIA N° 604 -2017.**Resolución N° 19.-**

Puno, treinta y uno de
agosto Del dos mil
diecisiete.-

Puestos los autos a Despacho para emitir sentencia.

I.- **VISTOS**.- La demanda de folios treinta y cuatro a cuarenta y dos, subsanada mediante escrito de folios cincuenta y siete a cincuenta y ocho, sobre Mejor Derecho de Propiedad y Reivindicación, interpuesto por **JOSE FRANCISCO LUCAS CANQUE WALCONA**, en contra de **ASOCIACION REGIONAL DE AGENCIAS DE VIAJES Y TURISMO PUNO**, representada por Sonja María Auinger.

§ Actos postulatorios del proceso.

II.- **PETITORIO DE LA DEMANDA**: El actor solicita como **Pretensión principal**: Se declare el **MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD** respecto del bien inmueble de 3007 m², cuyas colindancias se encuentran precisadas en la escritura pública N° 13,805 de fecha 25 de noviembre de 1998, el mismo que forma parte de un predio de mayor extensión denominado “PALLALLA JAQUE”, ubicado en la Urbanización Aziruni III etapa del distrito, provincia y departamento de Puno; y, como **Pretensión Objetiva Originaria**

Accesoria: REIVINDICACIÓN, del bien inmueble de 3007 m², cuyas colindancias se encuentran precisadas en la escritura pública N° 13,805 de fecha 25 de noviembre de 1998, el mismo que forma parte de un predio de mayor extensión denominado “PALLALLA JAQUE”, ubicado en la Urbanización Aziruni III etapa del distrito, provincia y departamento de Puno, en consecuencia se disponga la restitución del predio en referencia a favor del recurrente; y, el pago de **costos y costas del proceso**.

Sin embargo, debe tenerse en cuenta, que mediante resolución N° 07 de fecha 27 de octubre del 2015, que corre de folios 146 a 150, el Juzgado en vía de saneamiento, declaró la nulidad de todo lo actuado por invalidez insubsanable de la relación jurídica procesal, en consecuencia **la conclusión del proceso solo respecto de la pretensión accesoria de reivindicación**, debiendo continuarse el proceso conforme a su estado; resolución que quedó debidamente consentida, siendo así, únicamente subsiste la pretensión principal, referida al Mejor Derecho de Propiedad, sobre el que debe girar el análisis de lo actuado.

III.- FUNDAMENTOS DE HECHO: Funda su demanda principalmente en lo siguiente: **a)** En fecha 10 de octubre de 1997, mediante minuta de compra venta legalizado ante Notario, adquirió en compra venta las parcelas 20, 20A, 20B, 20C, 20D y 20E, teniendo un área total de 11 has y 694 m², cuyas colindancias se encuentran descritas en dicho título de propiedad, por considera que tiene el mejor derecho de propiedad; **b)** Se encuentra en posesión del predio tal conforme ha certificado el Juez de Paz de Jayllihuaya; **c)** Luego de invitar a conciliar a los demandados Gabino Mamani Cruz y esposa Francisca Canque de Mamani, logra el otorgamiento de la escritura pública N° 03, 512-2014, por lo que en cumplimiento a normas administrativas municipales, ha cumplido con el pago de autoavaluo desde que tiene la calidad de propietario; **d)** La propiedad la adquirió de Gabino Mamani Cruz y esposa Francisca Canque de Mamani, quienes a su vez adquieren mediante escritura pública N° 3251 de

parte de la Comisión Liquidadora de la EX SAIS Puno Limitada N° 27; e) Los demandados exhiben la escritura pública N° 13,805 de fecha 25 de noviembre de 1998, escritura otorgada por Gabino Mamani Cruz y esposa Francisca Canque de Mamani cuando estos últimos ya no tenían la condición de propietarios, sino que el predio en su totalidad era de propiedad del actor desde el 10 de octubre de 1997; f) Existe la confluencia de dos derechos de propiedad sobre un mismo predio o sobre sectores de un predio, por lo que debe determinarse a través de un proceso judicial, cuál de los dos derechos de propiedad debe prevalecer sobre el otro, pues no resulta jurídicamente posible que dos personas sean al mismo tiempo propietarios exclusivas de un mismo bien; g) El ordenamiento jurídico ha establecido criterios que permiten determinar cuál es el derecho de propiedad que debe prevalecer, siendo estas 1) la inscripción registral y en defecto de éstas 2) la antigüedad de los títulos y en el caso de autos, señala que su derecho de propiedad es de fecha cierta 10 de octubre de 1997, es decir su derecho es más antiguo que al de la demandada y que se encuentra en posesión de la propiedad; h) Respecto a la reivindicación, esta pretensión ha sido declarada nula, conforme se tiene señalado, por lo que es innecesario, mencionar este extremo de la demanda.

IV.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS: Funda su demanda en los artículos 923° y 927° del Código Civil.

§ Actividad jurisdiccional.

V.- ADMISIÓN: La demanda subsanada ha sido admitida a trámite mediante resolución número dos, de fecha veinte de marzo del dos mil quince, que obra a folios cincuenta a sesenta y uno, confiriéndose traslado a la parte demandada, quién ha sido válidamente notificada conforme se advierte de la cédula de notificación que obran a folios sesenta y tres.

VI.- CONTESTACION DE LA DEMANDA: Mediante escrito de folios ciento cuatro a ciento trece, la emplazada **ASOCIACIÓN REGIONAL DE AGENCIAS DE VIAJES Y TURISMO DE PUNO**, representada por doña Sonja María Auinger, absuelve el

traslado de la demanda, argumentando principalmente como fundamentos de defensa, lo siguiente: a) En fecha 25 de noviembre de 1998, mediante escritura pública N° 13,805 adquiere el predio denominado PALLALLA JAQUE, ubicado en la parcela N° 20 de la Urbanización Aziruni III Etapa del distrito, provincia y departamento de Puno, con un área total de 3007.00 m², de sus anteriores propietarios Gabino Mamani Cruz y Francisca Canque de Mamani, por lo que es legítima propietaria del bien; b) El demandante ha señalado que es propietario en virtud a la minuta de compraventa legalizado por ante Notario de fecha 10 de octubre del 1997, de las parcelas 20, 20A, 20B, 20C, 20D y 20E, con un área total de 11 has y 694 m², en consecuencia tiene el mejor derecho, sin embargo en contrapartida cuenta con título de propiedad consistente en un instrumento público de fecha cierta, como es la escritura pública N° 13,805 de fecha 25 de noviembre de 1998, que acredita su derecho de propiedad, en todo caso le asiste el mejor derecho de propiedad, respecto a la minuta; c) En el supuesto que el demandante haya adquirido la propiedad con la escritura pública N° 03, 512-2014 de fecha 23 de diciembre del 2014, la absolvente también tiene el mejor derecho de propiedad, por cuanto es más antiguo, teniendo en cuenta que ambos son documentos públicos de fecha cierta; d) La pretensión de reivindicación deviene en improcedente por cuanto el demandante ha señalado que se encuentra en la posesión del bien; e) En cuanto a la minuta, ha señalado que si bien cuenta con firmas legalizadas, sin embargo de su contenido se advierte que se trata de un contrato sujeto a plazo, conforme a su cláusula cuarta, quinta, séptima y octava, sin embargo habiendo transcurrido el plazo pactado, no se ha cumplido con las obligaciones por lo que ha debido solicitarse el cumplimiento o la resolución del contrato y en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios acorde con el artículo 1428 del Código Civil, sin embargo no lo hicieron; f) Después de muchos años, recién el 18 de noviembre del 2014, es el demandante quién exige a los vendedores el otorgamiento de la escritura pública, por lo que no habiendo cumplido

con la obligación pactada por parte del comprador, debieron negarse a otorgar la escritura pública, al menos en la extensión enajenada a la demandada, por lo que advierte mala fe y connivencia, entre comprador y vendedores al otorgar la escritura pública N° 03, 512-2014 de fecha 23 de diciembre del 2014 y en consecuencia el fin ilícito del acto jurídico

VII.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS: Funda su absolución en los artículos 62° y 70° de la Constitución Política del Estado; artículos II, V, del TP, 923°, 927°, 949°, 1351°, 1352°, 1354° del Código Civil.

VIII.-ADMISIÓN DE LA CONTESTACIÓN: Mediante resolución N° 05, de fecha diecinueve de junio del dos mil quince, de folios ciento cuarenta a ciento cuarenta y uno, luego de la subsanación ordenada, se tiene por absuelto el traslado de la demanda por parte de la emplazada ASOCIACIÓN REGIONAL DE AGENCIAS DE VIAJES Y TURISMO DE PUNO, representada por doña Sonja María Auinger.

IX.- AUTO DE SANEAMIENTO: Mediante resolución número siete, de fecha veintisiete de octubre del dos mil quince, que corre de folios 146 a 150, se resuelve declarar infundada la excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda, deducida por la demandada, en consecuencia, saneándose el proceso, se declaró la existencia de una relación jurídica procesal válida, concediéndose a las partes el término de tres días, para que propongan por escrito los puntos controvertidos; así como la nulidad de todo lo actuado y la conclusión del proceso, respecto de la pretensión accesoria de reivindicación, por consiguiente dejando subsistente únicamente la pretensión principal, referida a Mejor Derecho de Propiedad.

X.-FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS.- Mediante resolución N° 10, de fecha dieciséis de mayo del dos mil dieciséis, de folios ciento sesenta y cuatro a ciento sesenta y seis, el Juzgado dispuso fijar los siguientes **puntos controvertido:** a) Determinar si demandante o demandado tienen el mejor derecho de propiedad

respecto del predio sobre el bien inmueble contenido en la escritura pública N° 03, 512- 2014 de fecha 23 de diciembre 2014 que comprende las parcelas 20, 20A, 20B, 20C, 20D y 20E en un área total de 11 hectáreas y 694 metros cuadrados, ubicado en la urbanización Aziruni II Etapa del distrito, provincia y departamento de Puno. b) Determinar el tracto sucesivo de propiedad que ostenta el demandante José Francisco Lucas Canque Walcona y de la demandada Asociación Regional de Agencia de Viajes y Turismo Puno materia del presente proceso. c) Determinar si la demandada Asociación Regional de Agencia de Viajes y Turismo Puno representado por Sonja María Auinger, posee el bien inmueble ya descrito, y si esta posesión es legítima o ilegítima, y si en consecuencia de ello corresponde ordenar la reivindicación del inmueble a favor de José Francisco Lucas Canque Walcona. d) Determinar si corresponde ordenar la reivindicación del predio materia del presente proceso a favor del demandante. **Admisión de pruebas:** Se admitieron las pruebas ofrecidas por el demandante, así como las pruebas ofrecidas por los demandados.

XI.- AUDIENCIA DE PRUEBAS. Se llevó a cabo la audiencia de pruebas conforme al acta que corre de folios 189 a 191.

XII.- LLAMADO PARA SENTENCIA.- Mediante resolución número dieciocho, de folios ciento noventa y nueve, de fecha ocho de febrero del dos mil diecisiete, se dispuso que los autos se pongan a Despacho para sentenciar; que siendo ése su estado, se procede a expedir la que corresponde conforme a su naturaleza; y,

CONSIDERANDO:

PREMISAS NORMATIVAS.

PRIMERO.- DEL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD. La declaración de mejor derecho de propiedad tiene un contenido obligacional que se encuentra regulado por el artículo 1135 del Código Civil, por el cual cuando exista la concurrencia de diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere a) primero al acreedor de buena fe cuyo título ha sido

primeramente inscrito; b) segundo al acreedor cuyo título sea de fecha anterior acreditado con documentos de fecha cierta y c) tercero al acreedor cuyo título sea de fecha anterior.

1.1 Conforme a la reciente jurisprudencia de la Corte Suprema de la República, un proceso de mejor derecho de propiedad no puede resolverse sobre la base de las reglas de concurrencia de acreedores (previstas en los artículos 1135 y 1136 del Código Civil), pues estas se encuentran previstas para resolver situaciones de tipo obligacional. Para solucionar el mencionado conflicto sobre derechos reales deberán aplicarse solo las reglas de los artículos 923 y siguientes del Código Civil (referidos a la propiedad) y el artículo 2014 del mismo cuerpo legal (principio de buena fe pública registral). Este criterio fue expresado por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema en la Casación N° 3312-2013-Junín. El artículo 923 del Código Civil, establece “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”

1.2 De otro lado, esta misma Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, en la Casación N° 3851-2014-Lambayeque, señaló que: *“La Sala Superior ha aplicado la norma del artículo 1135 del Código Civil, que está claramente referida al caso de una pluralidad de acreedores que reciben un bien inmueble de un mismo deudor, prefiriéndose al deudor de buena fe que ha inscrito en primer lugar su derecho en Registros Públicos. (...); es decir, en esta última ejecutoria suprema, considera aplicable los criterios previstos por el artículo 1135 del Código Civil, para dilucidar controversias referidas a Mejor Derecho de Propiedad; por consiguiente, teniendo en cuenta que esta ejecutoria ha sido emitida en fecha posterior a la referida en el punto 1.1, este despacho judicial, considera resolver esta controversia acorde con estos últimos criterios.*

1.3 *“A través de la pretensión de mejor derecho a la*

propiedad se busca que el órgano jurisdiccional dilucide una situación consistente en la existencia de dos personas que por circunstancias anómalas consideran ostentar exclusivo e idéntico derecho de propiedad respecto del mismo bien, colocando al juzgador en el ejercicio de su función jurisdiccional, en la obligación de declarar qué derecho es el que debe prevalecer; para cuya dilucidación serán aplicables las reglas contempladas en el Código Civil, tales como concurso de acreedores, prioridad registral, oponibilidad de derechos reales y fe pública registral (...) la pretensión de mejor derecho de propiedad se sustenta y afirma sobre el derecho de propiedad, el mismo que es el derecho real por excelencia consagrado en el artículo 70 de la Constitución Política del Estado, 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 sólo se realiza o desarrolla de manera plena cuando excluye a otras personas en la participación del mismo derecho sobre determinado bien, dado que es imposible que sobre un mismo bien existan o subsistan dos idénticos derechos de propiedad” Casación N° 2689-2009 Callao.

1.4 El artículo 1135 del Código Civil, textualmente señala: *“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.”*

VALORACION PROBATORIA.

SEGUNDO.- Conforme establece los artículos 188, 196, 197 y 200 del Código Procesal Civil, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones; así mismo la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos; y finalmente todos

los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

2.1. De otro lado, el derecho a probar de las partes, constituye uno de los elementos esenciales del derecho a un debido proceso consagrados por el artículo 193 incisos 3° y 14° de la Constitución Política del Perú de 1993; en tanto, según la doctrina, entre otras, la desarrollada por Morello¹, para quien: “Sin derecho a probar no hay proceso justo. Un derecho no es nada sin la prueba del acto jurídico o del derecho material del que se deriva. Solamente la prueba vivifica el derecho y lo hace útil”. Lo señalado es reafirmado en sus alcances por el Supremo intérprete de la Constitución, mediante la sentencia que recayó en el expediente² 6712-2005-HC/TC: cuando señala que:

“Se trata de un derecho complejo que está compuesto por el derecho de ofrecer medios probatorios que consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que éstos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle mérito probatorio que tenga en la sentencia. La valoración de la prueba debe estar debidamente motivado por escrito, con la finalidad de que el justiciable pueda comprobar si dicho mérito ha sido efectiva y adecuadamente realizada”;

Asimismo, el Poder Judicial a través de las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República, no han sido ajenas en resaltar respecto de este derecho fundamental, entre otras, mediante la casación N° 261-91-Lima, su fecha 20 de julio de 1999³, en el que se señaló que:

*“El contenido esencial del derecho a probar **consiste** en el derecho de todo sujeto procesal legitimado para intervenir en la actividad probatoria que se admitan, **actúen** y **valoren** debidamente los medios probatorios aportados al proceso para acreditar los hechos que configuran su pretensión o su defensa. Por otra parte, es menester mencionar que dicho derecho es mirado contemporáneamente como un auténtico derecho fundamental, ya que **forma parte** de otros dos derechos fundamentales como son la tutela jurisdiccional efectiva y el debido proceso, su infracción afectaría el orden constitucional” (Las cursivas, negrillas y el subrayado es nuestro)*

Finalmente en la Casación N° 321-2015-Cusco, también se ha señalado lo siguiente:

“SEXTO.- Que, el derecho a la prueba es un elemento del debido proceso que posibilita al sujeto procesal a utilizar todos los medios probatorios que resulten necesarios para acreditar los hechos que sirven de fundamento a su pretensión

acorde a lo regulado por el artículo 197 del Código Procesal Civil el cual dispone que: “todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta utilizando su apreciación razonada sin embargo en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”; en tal sentido nuestro ordenamiento procesal ha acogido el “sistema de la apreciación razonada de la prueba” a mérito del cual el juzgador se encuentra en libertad de asumir convicción respecto a su propio análisis de las pruebas actuadas en el proceso sujetándose a las reglas de la lógica jurídica, expresando criterios objetivos, razonables y veraces con la actividad probatoria desplegada y sustentada en la experiencia y en la técnica que el juzgador considere aplicable al caso.”

ANALISIS DEL CASO CONCRETO Y RESOLUCION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS.

TERCERO.- Del escrito de subsanación de la demanda de folios cincuenta y siete a cincuenta y nueve, se tiene que el demandante José Francisco Lucas Canque Walcona, ha solicitado como pretensión principal, se declare el Mejor Derecho de Propiedad, respecto del bien inmueble de 3007 m², que contiene la escritura pública N° 13,805 de fecha 25 de noviembre de 1998, el mismo que forma parte de un predio de mayor extensión denominado PALLALLA JACQUE, ubicado en la Urbanización Aziruni III etapa del distrito, provincia y departamento de Puno, en ese sentido el análisis de los fundamentos expuestos y medios probatorios ofrecidos, debe girar en torno a declarar a quién corresponde este Derecho de Propiedad.

3.1. El demandante ha señalado que es propietario de las parcelas 20, 20A, 20B, 20C, 20D y 20E, teniendo un área total de 11 has y 694 m², ubicado en la III etapa de la Urbanización Aziruni, en mérito a la Minuta de compra venta de bien inmueble de fecha 10 de octubre de 1997 de folios tres a siete, y con la escritura pública N° 03, 512-2014, de fecha 23 de diciembre del 2014, ambos otorgada por Gabino Mamani Cruz y esposa Juana Francisca Canque Escobar, a favor de don Jose Francisco Lucas Canque Walcona, que corre de folios quince a diecinueve, vendedores que a su vez adquirieron la propiedad mediante escritura pública N° 3251 de parte de la Comisión Liquidadora de la EX SAIS Puno Limitada N° 27, que corre de folios veintitrés a veintisiete, repetida de folios cuarenta y ocho a cincuenta y tres; área total en la que también se encuentra incluida los 3007.00 m² cuyo derecho de propiedad reclama la parte

contraria.

3.2. Por su parte la emplazada ha señalado que es propietaria de la parcela N° 20, con un área total de 3007.00 m2, denominado PALLALLA JAQUE, al haberlo adquirido de sus anteriores propietarios Gabino Mamani Cruz y Francisca Canque de Mamani, mediante escritura pública N° 13,805, de fecha 25 de noviembre de 1998, que corre de folios veintinueve a treinta y dos, repetida a folios ochenta y uno a ochenta y cinco, por lo que considera que es legítima propietaria de esta extensión de terreno; de lo que se concluye que es materia de Mejor Derecho de Propiedad, únicamente la Parcela N° 20, con un área de 3007.00 m2.

3.3. De los títulos exhibidos para efectos de acreditar la propiedad del Lote N° 20, se tiene i) la Minuta de compra venta de bien inmueble de fecha 10 de octubre de 1997 de folios tres a siete, y ii) la escritura pública N° 03, 512-2014, de fecha 23 de diciembre del 2014, que corre de folios quince a diecinueve, que **sustenta el derecho de propiedad de la parte demandante**; mientras que iii) la escritura pública N° 13,805, de fecha 25 de noviembre de 1998, de folios veintinueve a treinta y dos, repetida a folios ochenta y uno a ochenta y cinco, **sustenta el derecho de propiedad de la parte demandada**; instrumentos de los que se advierte que fueron otorgados por los vendedores Gabino Mamani Cruz y Francisca Canque de Mamani, por consiguiente concurre un mismo deudor, frente a dos acreedores, respecto a un mismo bien inmueble, quedando determinar quién debe ser preferido por el derecho y declararse que tiene Mejor Derecho de Propiedad.

3.4. En fecha 10 de octubre de 1997, los vendedores Gabino Mamani Cruz y Francisca Canque de Mamani, suscriben la minuta de compra venta de bien inmueble de folios 03 a 07, mediante el cual transfiere el derecho de propiedad a favor del comprador Jose Francisco Lucas Canque Walcona, entre otros, de la Parcela N° 20, denominado PALLALLA JAQUE, ubicado en el distrito, provincia y

departamento de Puno, con una extensión superficial de nueve hectáreas con cuatro mil novecientos noventa y cuatro metros cuadrados, con un perímetro total de 1549 ml, cuyas colindancias son: por el lado sur, con la parcela denominada Colque Pariña de propiedad de doña Margarita Colque viuda de Mamani en 681 ml; por el lado oeste con el predio Aziruni de la Urbanización Aziruni III etapa, en 70 ml; por el norte con la parcela Muñani Laya, de propiedad de Rafael Challcha, con 642 ml; y por el este con la parcela de Santiago Mamani Quispe con 156 ml. Medidas perimétricas y colindancias que son coincidentes con el que se encuentra detallados en la escritura pública N° 03,512-2014, de fecha 23 de diciembre del 2014, que corre de folios 15 a 19, a excepción de la colindancia por el lado oeste, en la que se consignó en 7.00 ml, que difiere con el que se consigna en la minuta 70 ml; predio que los vendedores lo tienen adquirido mediante contrato por escritura pública de ratificación y confirmación, otorgada por la EX SAIS PUNO LTDA. N° 27 en fecha 16 de setiembre de 1994, celebrada ante Notario Julio Garnica Rosado.

3.5. Mediante escritura pública N° 13,805-1998, de fecha 25 de noviembre de 1998, de folios 81 a 85, los vendedores Gabino Mamani Cruz y Francisca Canque de Mamani, otorgan en calidad de compra venta a favor de la Asociación Regional de Agencias de Viajes y Turismo, representado en aquél entonces por Felipe Laura Ruelas, un predio rústico que forma parte de uno de mayor extensión denominado PALLALLA JAQUE, ubicado en la Parcela 20 de la Urbanización Aziruni III etapa del distrito, provincia y departamento de Puno, con un área de 3,007.00 m² con un perímetro de 256.00 metros lineales, encerrado dentro de las colindancias y medidas perimétricas siguientes: por el Norte colinda con la propiedad de Rafael Challcha en línea recta de 97 ml; por el sur colinda con la propiedad de Gabino Mamani Cruz, en línea recta de 97 ml; por el este colinda con la propiedad de Gabino Mamani Cruz, en línea recta de 37 ml, y por el oeste colinda con la propiedad de Gabino Mamani Cruz, en línea recta de 25 ml; dicho predio rústico

lo tienen adquirido en su mayor extensión, mediante escritura pública de transferencia de dominio por cumplimiento de obligación, en vía de ratificación y confirmación, de fecha 16 de setiembre de 1994, otorgada por la comisión liquidadora de la EX SAIS PUNO LTDA. N° 27, por ante Notario Público Julio Ernesto Garnica Rosado.

3.6. De este detalle de instrumentos, se llega a concluir el mismo tracto sucesivo de la propiedad, es decir los vendedores Gabino Mamani Cruz y Francisca Canque de Mamani, adquieren la propiedad de la EX SAIS PUNO LTDA. N° 27, mediante escritura pública que corre de folios 48 a 53, pasada por ante Notario Público Julio Ernesto Garnica Rosado; sin embargo las medidas perimétricas y colindancias de los títulos exhibidos por el demandante y la emplazada, no son las mismas y esto se explica por cuanto el actor ha señalado que es propietario de la Parcela N° 20 y otras, en una extensión de 9 has, con 4,994 metros cuadrados, mayor al de la parte emplazada que constituye 3,007 m², área de terreno que se viene reclamando conforme se persuade del petitorio de la demanda que contiene el escrito de subsanación de folios 57 y 58, pero que en ambos casos la denominación asignada por las partes del proceso, es la misma, PALLALLA JAQUE, parcela N° 20, ubicado en la Urbanización Aziruni III etapa; siendo así el predio materia de litis, se encuentra debidamente individualizado.

CUARTO.- RESPECTO A LA PREFERENCIA DE TITULOS.

4.1. De autos, se tiene que la parte demandante ha presentado su título de propiedad, que consiste en la Minuta de compra venta de bien inmueble de fecha **10 de octubre de 1997**, que corre de folios 03 a 07, documento privado que en efecto se encuentra en desventaja frente a un instrumento público por cuanto este último tiene fecha cierta de su otorgamiento, por persona que guarda fe pública, en tanto que los instrumentos privados carecen de esta particularidad, es decir no tienen autenticidad, no hacen fe contra terceros en cuanto al verdadero momento en que fue otorgado; sin embargo el

artículo 245° inciso 3) del Código Procesal Civil, señala que un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica, como tal en el proceso, desde la presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas.

4.2. Estando a la norma procesal acotada, se concluye que la Minuta aludida, habría adquirido fecha cierta desde el mismo día de su otorgamiento, es decir 10 de octubre de 1997, por cuanto las firmas de los vendedores y huella digital del comprador, fueron certificadas por el Notario Público Héctor Garnica Rosado, tal conforme aparece del folio 07; siendo así, se trata de un documento privado con fecha cierta de su otorgamiento, que mantiene plena eficacia jurídica, al no haberse declarado su nulidad por autoridad judicial competente, ni ha sido tachado por la parte demandada, por consiguiente mantiene también plena eficacia probatoria (*fuerza probatoria*). Ahora bien, “(...) iii) [E]n el caso del inciso 3 contempla la presentación del documento ante notario público para que certifique la fecha o legalice las firmas, siendo que la legalización no afecta la esencia del documento o acto que consta en este, sino que confiere la calidad incontestable a la firma de quién lo suscribe, o sea, autentica la firma (LEDESMA, 2009:p. 533).”⁴

4.3. Se ha cuestionado dicha instrumental por la emplazada, en el sentido de que se trata de un contrato sujeto a plazo, tal conforme se advierte de las cláusulas cuarta, quinta y séptima, toda vez que el comprador no ha cumplido con su obligación de cancelar la totalidad del precio dentro de los treinta días acordados, por lo que la minuta no ha sido elevada a escritura pública, sino después de muchos años, es decir recién el 23 de diciembre del 2014, en que se suscribe la escritura pública N° 03,512-2014, la que considera no solo de mala fe, sino la connivencia entre comprador y vendedores.

4.4. Al respecto, el artículo 1352 del Código Civil, señala que “*Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad.*”; mientras que el artículo 1373 del mismo cuerpo normativo, señala: “*El contrato queda perfeccionado en*

el momento y lugar en que la aceptación es conocida por el oferente.”; en tal sentido, en el caso de autos, el contrato de compra venta que contiene la minuta de fecha 10 de octubre de 1997, acorde a la normatividad sustantiva acotada, quedó perfeccionada desde el momento de su celebración y acreditada su existencia así como la celebración del acto jurídico.

Así la Corte Suprema, en cuanto al consentimiento, ha señalado lo siguiente:

“El principio que por regla general impera en materia contractual, y que ha sido recogido de manera expresa en el Código Civil Peruano vigente, es el del consensualismo por el cual los contratos se perfeccionan por el sólo consentimiento de las partes.” Cas. N° 2334-2013 Arequipa, El Peruano, 30-10-2014, p. 57483.

“... La formación de un contrato o acuerdo queda concluido o perfeccionado cuando las partes hayan prestado su pleno consentimiento, en ese sentido, el consentimiento es la aceptación o conformidad manifestada tácita o expresamente...”. Cas. N° 5211-2007 Lima, (S.C.P) El Peruano, 30-06-2008, pp. 22444-22445.

En consecuencia el contrato quedó perfeccionado por el sólo consentimiento de las partes, conforme a la jurisprudencia acotada.

4.5. Ahora bien, en cuanto a la obligación del vendedor de perfeccionar la transferencia de la propiedad, que es un momento distinto al perfeccionamiento del contrato, se tiene que el artículo 1549 del Código Civil, no se refiere al perfeccionamiento del contrato, como lo hacen los artículos 1352 y 1373, del acotado, que contemplan supuestos de celebración del contrato, sino al perfeccionamiento de la transferencia de propiedad, lo que implica la existencia de la obligación de transferir, la cual sólo se ha podido crear mediante la celebración del contrato de compraventa.

4.6. En ese entendido, del artículo 1529 del Código Civil, señala que *“Por la compra venta el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.* en concordancia con el artículo 1558 del acotado, que señala *“El comprador está obligado a pagar el precio en el momento, de la manera y en el lugar pactados (...).”;* sin embargo del artículo 1426 del mismo cuerpo legal, se tiene que *“En los contratos con prestaciones recíprocas en que éstas deben cumplirse simultáneamente, cada parte*

tiene derecho de suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento.”

4.7. En efecto de la minuta de compra venta, de folios 03 a 07, se tiene que se encuentra sujeta a una condición suspensiva, conforme se persuade de la cláusula cuarta, referido al pago de saldo del precio ascendente a cinco mil soles, dentro del plazo de treinta días naturales, a cuyo cumplimiento se suscribirá la escritura pública; en consecuencia luego de perfeccionado el contrato de compra venta, que contiene la minuta de folios 03 a 07, quedó pendiente la transferencia de la propiedad.

4.8. En ese entendido, teniendo en cuenta que el contrato de compra venta es bilateral (*que contienen prestaciones recíprocas*), los vendedores al amparo de lo previsto por el artículo 1426 del Código Civil, decidieron suspender válidamente el cumplimiento de las prestaciones a su cargo, hasta que se satisfaga la contraprestación; razón por la que habiendo cumplido el comprador con cancelar la totalidad del precio, el 18 de noviembre del 2014, conforme se persuade del acta de conciliación N° 267 - 2014, de folios 11 a 13, es que acuerdan otorgar la escritura pública, la que se encuentra plasmada en el testimonio N° 03,512-2014 de folios 15 a 19, con lo que quedó perfeccionado la transferencia de la propiedad, en cumplimiento al artículo 1549 del Código Civil y formalizado el acto jurídico.

4.9. Tanto la doctrina así como múltiple jurisprudencia nacional, han señalado que el contrato de compra venta es eminentemente consensual, es decir no requiere de formalidad para su validez y eficacia, teniendo en cuenta lo previsto por el artículo 949 del Código Civil, que señala: *“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.”*; en ese entendido, es necesario acotar los siguientes criterios emitidos por las Salas

Civiles de la Corte Suprema:

“En el Derecho Peruano la compra venta es un contrato consensual, que se forma por el solo consentimiento de las partes, esto es, cuando se produce acuerdo en la cosa materia de la transferencia y el precio, como establece los artículos 1352 y 1529 del Código Civil, lo que no se debe confundir con el documento que sirve para probar tal contrato de compra venta, como lo estipulan los artículos 225 y 237 del Código Procesal Civil.” (entiéndase 225 del CC). Cas. N° 2717-2011 Moquegua, El Peruano, 02-01-2014, C. 12ava.

“... El contrato de compra venta es uno de carácter consensual o con libertad de forma, en el que las partes pueden utilizar la forma que consideren pertinente para celebrar el acto jurídico; constituyendo la escritura pública el cumplimiento de una formalidad de la celebración de un contrato preexistente ...” Cas. N° 2825-2006 El Santa (S.C.P) El Peruano 31-91-2007 pp. 18694-18695.

En tal sentido, debe determinarse si la minuta que contiene el contrato de compra venta de fecha **10 de octubre de 1997** (*documento privado de fecha cierta*), debe ser preferido por el derecho, respecto a la escritura pública N° 13,805, de fecha **25 de noviembre de 1998**, otorgada a favor de la emplazada (*teniendo en cuenta que ninguno de ellos se encuentra inscrito*).

4.10. Si tenemos en cuenta que el contrato de compra venta es consensual, que no reviste **la forma ad solemnitatem, sino ad probationem**, que sirve para acreditar la existencia y el contenido del acto jurídico, entonces concluimos que el acto jurídico de compra venta otorgado por Gabino Mamani Cruz y esposa Francisca Canque de Mamani, a favor de Jose Francisco Lucas Canque Walcona, tiene existencia desde el 10 de octubre de 1997, que acredita además su condición de propietario.

Es más, *“Como dice el artículo 225 del CC y el 237 del CPC, no hay que confundir el acto con el documento que sirve para probarlo. La compra venta es un acto ad probationem y para tener una prueba de ese acto se recurre al documento escrito de fecha cierta, con legalización notarial de firmas. Esta legalización de firmas permite la certeza de la fecha de la transferencia. Si encontramos vicios en esta intervención notarial no se afecta el acto en sí, sino la prueba creada sobre ese acto, por tanto se puede dejar sin efecto el documento pero el acto pervive. (...)”⁵ (énfasis mío).*

4.11. En ese entendido, esta Minuta que contiene el contrato de

compra venta de fecha 10 de octubre de 1997, tiene preferencia respecto a la escritura pública N° 13,805, otorgada a favor de la emplazada, por cuanto se trata de un documento de fecha cierta, más antigua, pues de conformidad con lo previsto por el artículo 1135 del Código Procesal Civil, se prefiere - *a falta de inscripción registral* - el título de fecha anterior, título que conste de documento de fecha cierta más antigua; norma sustantiva que no distingue documentos públicos ni privados, sino que prevé la exigencia de un “documento de fecha cierta más antigua”; quedando definido en ese sentido los puntos controvertidos a) y b), fijados en autos.

4.12. Respecto a las ventas sucesivas, alegadas por la emplazada al contestar la demanda, debe tenerse en cuenta que estas no son materia de este proceso, razón por la que no son parte de los puntos controvertidos; sin embargo este aspecto ha sido materia de pronunciamiento por el Segundo Juzgado Mixto de esta ciudad, tal conforme se persuade de la sentencia que en copia certificada corre de folios 123 a 136.

QUINTO.- En cuanto a los puntos controvertidos c) y d), se tiene que ambos hacen referencia a la pretensión de reivindicación, la que mediante resolución N° 07 de fecha 27 de octubre del 2015, que corre de folios 146 a 150, el Juzgado en vía de saneamiento, declaró la nulidad de todo lo actuado por invalidez insubsanable de la relación jurídica procesal, en consecuencia ***la conclusión del proceso solo respecto de la pretensión accesorio de reivindicación***, debiendo continuarse el proceso conforme a su estado; en tal sentido es innecesario efectuar algún análisis respecto de esta pretensión.

SEXTO.- DETERMINACION DE LA DECISION

6.1. Que, según nuestro ordenamiento procesal civil, ninguna pretensión puede declararse fundada, teniendo en cuenta el solo dicho de la parte que lo afirma, por el contrario, quien sostiene un hecho debe necesariamente sustentarlo con medios probatorios, así lo establecen con carácter imperativo los artículos ciento noventa y

seis y doscientos del Código Procesal Civil. Que del estudio de los autos se desprende que los medios probatorios presentados por los sujetos procesales acreditan en parte los extremos demandados.

6.2. Que el fin fundamental del proceso es definir los conflictos intersubjetivos de los justiciables, haciendo efectivo los derechos substanciales, a fin de lograr paz social en justicia como define el artículo Tercero del Título Preliminar del Código Procesal Civil, concordante con el artículo cincuenta inciso cuarto del mismo Código.

SETIMO.- COSTAS Y COSTOS.

Conforme al artículo 412 del Código Procesal Civil, debe establecerse para la parte vencida la condena de costas y costos, sin embargo en el presente caso, debe exonerarse teniendo en cuenta que las partes tuvieron motivos atendibles para litigar.

Por tales fundamentos, valorando los medios probatorios en forma conjunta y razonada; impartiendo y administrando justicia a nombre de la Nación, de conformidad con el artículo 138 de la Constitución Política del Perú y de la Jurisdicción que ejerzo.

FALLO:

Declarando FUNDADA la demanda de folios treinta y cuatro a cuarenta y dos, subsanada mediante escrito de folios cincuenta y siete a cincuenta y ocho, incoada por **JOSE FRANCISCO LUCAS CANQUE WALCONA**, sobre Mejor Derecho de Propiedad, en contra de la **ASOCIACION REGIONAL DE AGENCIAS DE VIAJES Y TURISMO PUNO**, representada por Sonja María Auinger; en consecuencia, **DECLARO** el **MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD** del demandante **JOSE FRANCISCO LUCAS CANQUE WALCONA**, respecto de la **ASOCIACION REGIONAL DE AGENCIAS DE VIAJES Y TURISMO PUNO**, representada por Sonja María Auinger, en relación al bien inmueble ubicado en la Parcela N° 20 de la Urbanización Aziruni III etapa del distrito, provincia y departamento de Puno, con un área de 3,007.00 m² con un perímetro de 256.00

metros lineales, encerrado dentro de las colindancias y medidas perimétricas siguientes: por el Norte colinda con la propiedad de Rafael Challcha en línea recta de 97 ml; por el sur colinda con la propiedad de Gabino Mamani Cruz, en línea recta de 97 ml; por el este colinda con la propiedad de Gabino Mamani Cruz, en línea recta de 37 ml, y por el oeste colinda con la propiedad de Gabino Mamani Cruz, en línea recta de 25 ml, el que forma parte de un predio de mayor extensión denominado “PALLALLA JAQUE”. Sin costas ni costos procesales.

Así la pronuncio, mando y firmo en la sala de mi despacho del Primer Juzgado Civil de la ciudad de Puno. *Asume competencia el Magistrado que suscribe por disposición superior. T. R. y H. S.-*

5. SENTENCIA DE VISTA

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE
PUNO SALA CIVIL DE PUNO.**

Expediente : 02725-2014-0-2101-JM-CI-01. C. Pág./242.
Demandante : José Francisco Lucas Canque Walcona.
Demandado : Asociación Regional de Agencias de Viaje y
Turismo Puno.
Materia : Mejor derecho de propiedad.
Procede : Primer Juzgado Civil de Puno.
Ponente : J.S. Pánfilo Monzón Mamani.

SENTENCIA DE VISTA

Resolución N°025

Puno, trece de
agosto de dos mil
dieciocho.

VISTOS:

1.- Asunto.

En audiencia pública, el recurso de apelación interpuesto por la demandada Asociación Peruana de Agencias de Viajes y Turismo de Puno representada por Sonja María Auinger de fojas 225 a 233, así como los actuados en el presente proceso.

2.- Petitorio y fundamentos contenidos en la demanda.

Mediante escrito de fojas 34 a 42, subsanada de fojas 54 a 58, José Francisco Lucas Canque Walcona interpone demanda en contra de la Asociación Regional de Agencias de Viajes y Turismo Puno representada por Sonja María Auinger; peticionando, como pretensión principal, se declare el mejor derecho de propiedad que tiene respecto del bien inmueble de tres mil siete metros cuadrados (3,007 m²), cuyas colindancias se encuentran precisadas en la escritura pública N° 13,805 de fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, el mismo que forma parte de un predio de mayor extensión denominado "Pallalla Jaque" ubicado en la Urbanización Aziruni III Etapa del distrito, provincia y departamento de Puno, y como pretensiones accesorias, reivindicación del bien inmueble de tres mil siete metros cuadrados (3,007 m²), cuyas colindancias se encuentran precisadas en la escritura pública N° 13,805 de fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, el mismo que forma parte de un predio de mayor extensión denominado "Pallalla Jaque" ubicado en la Urbanización Aziruni III Etapa del distrito, provincia y departamento de Puno, en consecuencia disponga la restitución del predio a su favor, y el pago de costos y costas del proceso.

Fundamenta en que, en fecha diez de octubre de mil novecientos noventa y siete, mediante minuta de compraventa, debidamente legalizado ante notario público, adquirió las parcelas 20, 20-A, 20-C, 20-D y 20-E, con un área total de once hectáreas seiscientos noventa y cuatro metros

cuadrados, de Gabino Mamani Cruz y Francisca Canque de Mamani, quienes a su vez adquirieron por escritura pública N° 3251 de la Comisión Liquidadora de la ex SAIS Puno Limitada N° 27 representado por su presidente Mariano V. Cuentas Cuentas celebrado ante el notario público Julio Garnica Rosado; los demandados exhiben la escritura pública N° 13,805 de fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, otorgado por Gabino Mamani Cruz y Francisca Canque de Mamani, cuando éstos ya no tenían la condición de propietarios, pues el bien en su totalidad desde el diez de octubre de mil novecientos noventa y siete ya era propiedad del recurrente; estando a lo expuesto, existe una confluencia de dos derechos de propiedad sobre un mismo predio, lo que le coloca en la necesidad de recurrir al órgano jurisdiccional para que se determine el derecho que debe prevalecer, siendo su derecho el de mayor antigüedad; a la fecha el bien inmueble materia de declaración de mejor derecho de propiedad lo viene poseyendo.

3.- Resolución materia de apelación.

Es materia de apelación, la Sentencia N° 604-2017, su fecha treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete, de fojas 201 a 220, que declara fundada la demanda de folios treinta y cuatro a cuarenta y dos, subsanada mediante escrito de folios cincuenta y siete a cincuenta y ocho, incoada por José Francisco Lucas Canque Walcona, sobre mejor derecho de propiedad, en contra de la Asociación Regional de Agencias de Viajes y Turismo Puno, representada por Sonja María Auinger; en consecuencia, declara el mejor derecho de propiedad del demandante José Francisco Lucas Canque Walcona, respecto de la Asociación Regional de Agencias de Viajes y Turismo Puno, representada por Sonja María Auinger, en relación al bien inmueble ubicado en la Parcela N° 20 de la Urbanización Aziruni III Etapa del distrito, provincia y departamento de Puno, con un área de tres mil siete metros cuadrados (3,007 m².) y perímetro de doscientos cincuenta y seis metros lineales (256 ml.), encerrado dentro de las colindancias y medidas perimétricas siguientes: por el norte colinda con la propiedad de Rafael Challcha en línea recta de noventa y siete metros lineales; por el sur colinda con la propiedad de Gabino Mamani Cruz, en línea recta de noventa y siete metros lineales; por el este colinda con la propiedad de Gabino Mamani Cruz, en línea recta de treinta y siete metros lineales; y, por el oeste colinda con la propiedad de Gabino Mamani Cruz, en línea recta de veinticinco metros lineales, el que forma parte de un predio de mayor extensión denominado "Pallalla Jaque".

4.- Fundamentos del recurso de apelación y pretensión impugnatoria.

La demandada, Asociación Regional de Agencias de Viajes y Turismo de Puno representada por Sonja María Auinger, fundamenta su recurso de apelación - principalmente- en que: **a)** La impugnada carece de motivación, dándose en este modo la motivación aparente, ya que si bien el contrato queda perfeccionado en el momento y lugar de la aceptación de los intervinientes, no es menos cierto que el artículo 1148° del Código Civil señala que el obligado a la ejecución de un hecho debe cumplir la prestación en el plazo y modo pactados o, en su defecto, en los exigidos por la naturaleza de la obligación o las circunstancias del caso, lo cual quiere decir que de existir plazo, deberá de ejecutarse dentro del mismo, si el plazo fuese suspensivo, a partir del mismo, y si fuese resolutorio, hasta el advenimiento del mismo, por lo que si la obligación se ejecuta dentro del plazo se considera

que ha habido un cumplimiento oportuno de la misma (pago), debiendo la ejecución cumplirse dentro del plazo, debiendo el deudor no efectuar ni anticipada ni tardíamente; siendo ello así en el caso de autos fue fijado un plazo resolutorio, debiendo el demandante haber cumplido el nueve de noviembre de mil novecientos noventa y siete, de acuerdo a la cláusula cuarta de la minuta de compraventa de fecha diez de octubre de mil novecientos noventa y siete, desde cuya fecha los vendedores Gabino Mamani Cruz y Francisca Canque de Mamani tenían expedito su derecho para: i) Exigir la ejecución forzada del hecho prometido, a no ser que sea necesario para ello emplear violencia contra la persona del deudor, ii) Exigir que la prestación sea ejecutada por persona distinta al deudor y por cuenta de éste, iii) Dejar sin efecto la obligación; conforme al artículo 1150° del Código Civil; **b)** El día dieciocho de noviembre del año dos mil catorce, el demandante supuestamente invita a conciliar, solicitando se le expida escritura pública respecto de los terrenos materia de compraventa en la minuta del diez de octubre de mil novecientos noventa y siete, a los supuestos vendedores Gabino Mamani Cruz y Francisca Canque de Mamani (cuando estos en fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y ocho suscribieron un contrato de compraventa), quienes lo mínimo que debieron hacer es considerar no ejecutada la prestación y proceder a cobrar la indemnización por daños y perjuicios, conforme a los artículos 1151° y 1152° del Código Civil, sin embargo de mala fe y connivencia entre ellos, aceptan el pago de los cinco mil soles y consecuentemente se obligan a elevar a escritura pública la supuesta minuta con firmas legalizadas, esto es lo que se ha cuestionado en la contestación a la demanda; **c)** También se ha señalado en la contestación a la demanda que su representada ha sostenido un proceso judicial sobre nulidad de acto jurídico y otros, Expediente N° 664-2010, seguido con los señores Gabino Mamani Cruz y Francisca Canque de Mamani, en que resultó ganador, lo que demuestra que dichas personas son acostumbradas a proceder de mala fe para sacar ventaja o provecho económico ilícitamente, y nada raro es que estén utilizando al demandante; **d)** Lo que se ha cuestionado es la obligación que no se ha cumplido dentro del plazo, y no se discute el contrato contenido en la minuta; **e)** Se incurre en error al señalar que la minuta se encuentra sujeta a una condición suspensiva, pues el perfeccionamiento del contrato quedó pendiente, ya que los vendedores decidieron suspender válidamente el cumplimiento de las prestaciones a su cargo hasta la satisfacción de la contraprestación, razón por la que habiendo cumplido el comprador con cancelar la totalidad del precio conforme se persuade del acta de conciliación acordaron otorgar la escritura pública, con lo que se ha perfeccionado la transferencia de la propiedad en cumplimiento del artículo 1549° del Código Civil, pese a que ni los vendedores ni el supuesto comprador (demandante) han señalado que al amparo del artículo 1426° del Código Civil hayan decidido suspender el cumplimiento de las prestaciones a su cargo hasta que satisfaga la contraprestación, inventando o suponiendo con ello hechos que no fueron alegados por las partes; y, **f)** Es más creíble que Gabino Mamani Cruz y Juana Francisca Canque Escobar han considerado no ejecutada la prestación del demandante, y un año después de firmada la minuta de fecha diez de octubre de mil novecientos noventa y siete, al no haberse cumplido con cancelar el precio en el plazo pactado, en fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y ocho decidir

enajenarlo en calidad de compraventa a su representada. Siendo su pretensión impugnatoria, se revoque la impugnada y reformando declare infundada la demanda.

5.- Juez ponente.

Interviene en calidad de ponente, el Juez Superior Pánfilo Monzón Mamani; y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Del recurso de apelación y potestades de la instancia superior: Que, conforme dispone el artículo 364° del Código Procesal Civil, el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente.

En dicho contexto, los poderes de la instancia de alzada está presidido por el Principio de Limitación de la Impugnación; principio que limita el conocimiento del superior, recogido históricamente en el aforismo "*tantum appellatum, quantum devolutum*"¹. El mencionado principio delimitador tiene que ver con la necesidad del órgano revisor de la resolución impugnada y responde a la necesidad de que este no puede ir más allá (límite) de los temas propuestos por el impugnante; pues, son los agravios denunciados la base objetiva que comportará la materia que el impugnante desea se revise, dando a entender que se encuentra conforme con los demás extremos (no denunciados) que contenga la resolución impugnada², lo cual tiene conexión directa con los principios dispositivo y de congruencia.

Sin embargo, ello no impide al órgano jurisdiccional superior dar una mirada a la legalidad con que debe haberse llevado a efecto el trámite en primera instancia y emitida la resolución impugnada, incluso más allá de lo que es materia de apelación; por ello es que la ley concede la facultad nulificante de oficio cuando se presentan situaciones que hacen inviable la prosecución del proceso por la presencia de actos procesales viciados e irregulares insubsanables que atentan a las garantías y derechos de las partes a un debido proceso; más aún que conforme al artículo 382° del Código mencionado, el recurso de apelación contiene intrínsecamente el de nulidad, sólo en los casos que los vicios estén referidos a la formalidad de la resolución impugnada.

SEGUNDO.- De los fines del proceso: Que, conforme dispone el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el Juez debe atender a que la finalidad del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia; para lo cual debe expedirse sentencia sobre el fondo de la controversia. Resultando ilustrativa lo señalado respecto a la finalidad concreta del proceso en la siguiente ejecutoria suprema, "*La finalidad concreta del proceso es resolver el conflicto de intereses que tiene como correlato la búsqueda de la verdad histórica o real más que la verdad legal*"³.

TERCERO.- De la motivación de las resoluciones judiciales: Que, el artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política del Estado, concordante con lo establecido por el artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, el artículo 122° incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil, así como el artículo 50° inciso 6 de este último cuerpo legal, consagran en su conjunto, uno de los principios y derechos de la función jurisdiccional; cual es,

la motivación escrita de las resoluciones, con lo cual se propugna un adecuado razonamiento jurídico y la coherencia interna que debe existir en toda resolución, precisando con nitidez los motivos por los cuales acogió la pretensión procesal de una de las partes y desestimó los argumentos de la otra. La motivación de las resoluciones judiciales puede ser conceptuada como el argumento o razón del modo de solución de un conflicto; esto es, trata de explicar y dar a comprender los motivos que ha tenido la autoridad judicial para que fallara en determinada manera. Y que todo pronunciamiento judicial plasmado en las resoluciones judiciales (sentencias y autos) que no cumplan con lo dispuesto en dichos dispositivos legales, no solamente infringen a uno de los principios y derechos de la función jurisdiccional consistente en el debido proceso, sino que da lugar a la invalidez textual sancionada por el artículo 122º segundo párrafo del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1º de la Ley N°27524.

Como se ha expresado, la motivación de las resoluciones judiciales cumple diversas funciones debido al rol orientador de la decisión jurisdiccional, entre ellas permite el control de la actividad jurisdiccional por parte de la opinión pública, logra el convencimiento de las partes, eliminando la sensación de arbitrariedad y estableciendo su razonabilidad al conocer el por qué se concretó la resolución, el cual permite la efectividad de los recursos y pone de manifiesto la vinculación del juez a la ley, claro que tampoco implica que las resoluciones sean ampulosas o extensas, sino basta que sean adecuadas y suficientes.

Es así que, el Tribunal Constitucional, ha reiterado que se afecta el contenido constitucionalmente garantizado del derecho a la debida motivación de las resoluciones, en los siguientes casos: Inexistente de motivación o motivación aparente, falta de motivación interna del razonamiento, deficiencias en la motivación externa: justificación de las premisas, motivación insuficiente, la motivación sustancialmente incongruente, motivación cualificadas.⁴; en cuyos supuestos la resolución deviene en nula.

CUARTO.- De la finalidad, carga y valoración de la prueba: Que, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 188º del Código Procesal Civil, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones.

De ahí que, por disposición del artículo 196º del Código Adjetivo mencionado, salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos; además, si la parte no acredita con medios probatorios los hechos que ha afirmado en su demanda o reconvencción, estos no se tienen por verdaderos y la demanda es declarada infundada, como señala el artículo 200º del mismo Código.

Asimismo, por disposición del artículo 197º del Código acotado, los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada, siendo en este punto ilustrativa la siguiente ejecutoria suprema, *“En materia de la prueba, el Código Adjetivo, ha adoptado el sistema de la libre valoración de la prueba, señalando que los medios probatorios deben ser valorados en forma conjunta y merituados en forma razonada, pero no implica que el juzgador, al momento de emitir sentencia, debe señalar la valoración a cada prueba actuada, sino únicamente lo hará respecto a los medios probatorios*

que de forma esencial y determinada han condicionado su decisión ...”⁵.

QUINTO.- Del derecho de propiedad: Que, el derecho de propiedad se halla consagrado en el artículo 70° de la Constitución Política del Estado, cuya característica es que el mismo es inviolable. Por su parte, según el artículo 923° del Código Civil, la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien; siendo sus características, que es de carácter exclusivo y excluyente, en cuya virtud dos personas no pueden tener al mismo tiempo un dominio exclusivo sobre un bien, esto es que **el derecho de propiedad es incompatible e inconciliable con otro similar sobre el mismo bien**; siendo ilustrativa al respecto las siguientes jurisprudencias supremas, “... *Tratándose del derecho de propiedad, no es jurídicamente posible la coexistencia de dos o más titulares de dicho derecho, por cuanto éste es excluyente; en tal sentido, advirtiéndose (...) que tanto los demandantes como la demandada ostentan títulos de propiedad inscritos sobre el mismo bien, resulta necesario realizar un estudio de los mismos, teniendo en cuenta que debe distinguirse el título como derecho, del título como documento, para así poder determinar cuál es el título que realmente le confiere a su tenedor el derecho de propiedad y que prevalece sobre el otro, ...*”⁶; en otra ha precisado, “...*mal puede considerarse la existencia de dos derechos de propiedad sobre un mismo bien si este tiene el carácter exclusivo y excluyente porque no permite otro derecho de propiedad semejante y opuesto sobre el mismo bien pudiendo oponerse contra todos porque nadie más que el propietario puede usar de todos los atributos y servirse de las acciones que la ley franquea excluyendo de su ámbito a todos...*”⁷.

SEXTO.- Del mejor derecho de propiedad: Que, por su parte, en el mejor derecho, se busca en esencia la declaración de un derecho preferente sobre la propiedad de un bien determinado, para lo cual se confrontan los títulos contradictorios; para cuya procedencia indudablemente se requiere la existencia de dos títulos de propiedad sobre un mismo bien, los que van a ser analizados y compulsados. Esto es, la pretensión de mejor derecho de propiedad plantea un escenario en donde tanto la parte actora como la parte demandada ostentan título de propiedad respecto de determinado bien, pretendiendo el demandante, del órgano jurisdiccional, que su título sea declarado preferente al del demandado en virtud a su inscripción o la fecha del mismo, o ya porque conste en documento de fecha cierta más antigua, obteniendo así el ejercicio exclusivo del derecho de propiedad sobre el bien⁸.

A este respecto, también resulta ilustrativa la siguiente jurisprudencia suprema: “...*la acción de mejor derecho de propiedad persigue la declaración judicial del mejor derecho de dominio, en un proceso en el cual se confrontan título contradictorios sobre el mismo bien, que van a determinar el derecho de propiedad de los justiciables, esto es, de declaración de un derecho preferente de propiedad sobre el otro, teniendo presente la regla de ‘prior in tempore, potior in iure’ contenido en el artículo 2016 del Código Civil concordante con el artículo 2022 del mismo texto legal*”⁹.

De ahí que, para la procedencia de dicha pretensión, el demandante debe desde el inicio acreditar tener título de propiedad sobre el bien cuyo mejor derecho pretende se declare y que puede ser opuesto al título de propiedad del demandado.

Además, el mejor derecho de propiedad, conforme a lo desarrollado por la jurisprudencia nacional, es concebida como una acción real e imprescriptible.

SÉPTIMO.- De la concurrencia de acreedores en la obligación de dar bien

inmueble: Que, a dicho respecto, establece el artículo 1135° del Código Civil, *“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”*¹⁰. Como señala Torres Vásquez, *“Esta norma disciplina los casos en que una persona se obliga, mediante contrato, acto unilateral o por disposición de la ley, a entregar un mismo bien, o acciones y derechos sobre él, a varios acreedores, los cuales pueden contar con títulos y derechos de la misma naturaleza (ej. Cada acreedor ha comprado el bien) o de naturaleza distinta (ej. Uno es comprador y el otro, arrendatario).*

De ahí que, para todos los casos de concurrencia de acreedores sobre el mismo bien inmueble (arrendamientos múltiples o ventas múltiples, entre otros), se debe observar el siguiente orden de preferencia:

1. El acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito. Puesto que, la buena fe más la inscripción en el registro otorga al acreedor un mejor derecho oponible a cualquier otro acreedor; claro que para que haya dicha preferencia, es necesario que concurren conjuntamente la buena fe y el registro, ya que el adquirente que obra de mala fe (conociendo la obligación asumida por el deudor) carece de tutela judicial.
2. En defecto de inscripción, el **acreedor cuyo título conste en documento de fecha cierta más antigua**. Si los títulos de todos los acreedores constan de documentos de fecha cierta, es preferido el acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Considerando que fecha cierta, es la que no ofrece duda sobre el momento de la celebración del acto jurídico, por estar fuera de los alcances del tenedor del documento el modificar su fecha. Siendo documentos de fecha cierta, los señalados en el artículo 235° del Código Procesal Civil (documentos públicos); asimismo, **los documentos privados adquieren fecha cierta y producen eficacia jurídica como tal, en los supuestos señalados en el artículo 245° del mismo Código Adjetivo**; entre ellos, **cuando el documento se presenta ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas**, a cuyo respecto mediante ejecutoria suprema se ha precisado que un documento legalizado ante notario público, *“...constituye un documento de fecha cierta y que por lo tanto, goza de eficacia jurídica desde la fecha en que se legalizó...”*¹², “.
3. A falta de título inscrito y de documento de fecha cierta, el acreedor cuyo título conste en documento privado más antiguo. La misma regla se aplica si todos los acreedores han celebrado el acto o contrato verbalmente.

Entonces, si concurren varios acreedores de un idéntico derecho real inmobiliario, como el caso de la adquisición de dos o más derechos de propiedad sobre el mismo inmueble, por aplicación del artículo 1135° concordado con el artículo 949° y el primer párrafo del artículo 2022° del Código Civil, entre otros, es preferido el que cuenta con título de fecha cierta más antigua; cuyo acreedor tiene derecho a la entrega del inmueble y a la adquisición del derecho real, perdiendo eficacia el derecho de los otros.

OCTAVO.- Del análisis del caso de autos, consideraciones de la Superior Sala sobre el caso concreto y absolución de los agravios de la

apelación:**8.1.- Petitorio postulado en la demanda y estimado en la sentencia.**

1).- En el petitorio de la demanda de fojas 34 a 42, subsanada de fojas 54 a 58, el demandante José Francisco Lucas Canque Walcona pretende se declare el mejor derecho de propiedad respecto a la demandada Asociación Regional de Agencias de Viajes y Turismo Puno, del bien inmueble de tres mil siete metros cuadrados (3,007 m²), cuyas colindancias se encuentran precisadas en la Escritura Pública N° 3,805 de fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, el mismo que forma parte de un predio de mayor extensión denominado "Pallalla Jaque" ubicado en la Urbanización Aziruni III Etapa del distrito, provincia y departamento de Puno; habiéndose respecto a la pretensión acumulada de reivindicación, dado por concluido el proceso mediante Resolución N°07 de fojas 146 a 150.

2).- La Asociación demanda representada por su presidente Sonja María Auinger, mediante escrito de fojas 104 a 113, absolvió la demanda, negando en todos sus extremos y solicitando se declare infundada; señalando que su representada tiene el mejor derecho de propiedad, porque cuenta con título de propiedad consistente en un instrumento público de fecha cierta como es la Escritura Pública N° 13,805 de fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, que acredita el derecho de propiedad de su representada, en todo caso el mejor derecho de propiedad respecto a la minuta (documento privado) que acredita el supuesto mejor derecho de propiedad del demandante.

3).- Tramitado el proceso conforme a su naturaleza, mediante sentencia de fojas 201 a 220, se declaró fundada la demanda de mejor derecho de propiedad; bajo la *ratio decidendi*, que la minuta que contiene el contrato de compraventa de fecha diez de octubre de mil novecientos noventa y siete, tiene preferencia respecto de la Escritura Pública N° 13, 805, otorgada a favor de la emplazada, por tratarse de un documento de fecha cierta más antigua, conforme a lo previsto en el artículo 1135° del Código Procesal Civil, propiamente del Código Civil). Sentencia que es materia de apelación y revisión por el Colegiado.

8.2.- Consideraciones sobre el caso y absolución de agravios.

1).- En el agravio a) de la apelación, se alega, la impugnada carece de motivación, dándose en este modo la motivación aparente, ya que si bien el contrato queda perfeccionado en el momento y lugar de la aceptación de los intervinientes, no es menos cierto que el artículo 1148° del Código Civil señala que el obligado a la ejecución de un hecho debe cumplir la prestación en el plazo y modo pactados o, en su defecto, en los exigidos por la naturaleza de la obligación o las circunstancias del caso, lo cual quiere decir que de existir plazo, deberá de ejecutarse dentro del mismo, si el plazo fuese suspensivo, a partir del mismo, y si fuese resolutorio, hasta el advenimiento del mismo, por lo que si la obligación se ejecuta dentro del plazo se considera que ha habido un cumplimiento oportuno de la misma (pago), debiendo la ejecución cumplirse dentro del plazo, debiendo el deudor no efectuar ni anticipada ni tardíamente; siendo ello así en el caso de autos fue fijado un plazo resolutorio, debiendo el demandante haber cumplido el nueve de noviembre de mil novecientos noventa y siete, de acuerdo a la cláusula cuarta de la minuta de compraventa de fecha diez de octubre de mil novecientos noventa y siete,

desde cuya fecha los vendedores Gabino Mamani Cruz y Francisca Canque de Mamani tenían expedito su derecho para: i) Exigir la ejecución forzada del hecho prometido, a no ser que sea necesario para ello emplear violencia contra la persona del deudor, ii) Exigir que la prestación sea ejecutada por persona distinta al deudor y por cuenta de éste, iii) Dejar sin efecto la obligación; conforme al artículo 1150° del Código Civil.

a.- En principio, como se tiene señalado, uno de los principios y derechos de la función jurisdiccional, es la motivación escrita de las resoluciones, que constituye también uno de los componentes del debido proceso. Revisada la sentencia impugnada, se tiene que la misma se halla suficientemente motivada, puesto que contiene los fundamentos de hecho y jurídicos en que se sustenta la decisión, habiéndose valorado los medios probatorios aportados. Siendo ello así, la misma no adolece de motivación aparente¹³.

b.- Ahora bien, es cierto que el artículo 1148° del Código Civil señala que el obligado a la ejecución de un hecho debe cumplir la prestación en el plazo y modo pactados o, en su defecto, en los exigidos por la naturaleza de la obligación o las circunstancias del caso, lo cual quiere decir que de existir plazo, deberá de ejecutarse dentro del mismo, si el plazo fuese suspensivo, a partir del mismo, y si fuese resolutorio, hasta el advenimiento del mismo, por lo que si la obligación se ejecuta dentro del plazo se considera que ha habido un cumplimiento oportuno de la misma (pago), debiendo la ejecución cumplirse dentro del plazo, debiendo el deudor no efectuar ni anticipada ni tardíamente; sin embargo, no es materia de controversia en el presente proceso, el cumplimiento de obligación alguna por parte del ahora demandante. En efecto, que haya o no cumplido sus obligaciones el ahora demandante respecto a su vendedor del predio materia de litis, no puede discutirse en el presente proceso, donde lo que discute es el mejor derecho del predio o bien inmueble ya referido.

c.- Además, del contenido de la cláusula cuarta de la **minuta de compraventa, con firmas certificadas por notario, de bien inmueble de fecha diez de octubre de mil novecientos noventa y siete**, suscrita por Gabino Mamani Cruz y Francisca Canque de Mamani a favor de José Francisco Lucas Canque Walcona, que en copia certificada notarialmente obra de fojas 3 a 7, no se aprecia que se haya fijado un plazo resolutorio de dicho contrato, sino tan solamente la forma y fecha de pago del precio. De ahí que, quedó a decisión de los vendedores, en caso de incumplimiento del pago del íntegro del precio de la venta, hacer valer o no alguna de las medidas establecidas en el artículo 1350° del Código Civil, que señala la apelante. Además, no se ha aportado medio probatorio alguno que el referido contrato de compraventa haya sido resuelto (dejado sin efecto) sea judicial o extrajudicialmente.

2).- En cuanto al **agravio b)** del recurso, en que se señala, el día dieciocho de noviembre del año dos mil catorce, el demandante supuestamente invita a conciliar, solicitando se le expida escritura pública respecto de los terrenos materia de compraventa en la minuta del diez de octubre de mil novecientos noventa y siete, a los supuestos vendedores Gabino Mamani Cruz y Francisca Canque de Mamani (cuando estos en fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y ocho suscribieron un contrato de compraventa),

quienes lo mínimo que debieron hacer es considerar no ejecutada la prestación y proceder a cobrar la indemnización por daños y perjuicios, conforme a los artículos 1151° y 1152° del Código Civil, sin embargo de mala fe y connivencia entre ellos, aceptan el pago de los cinco mil soles y consecuentemente se obligan a elevar a escritura pública la supuesta minuta con firmas legalizadas, esto es lo que se ha cuestionado en la contestación a la demanda.

a.- De los actuados en el presente proceso, en efecto aparece que el ahora demandante, invitó a sus vendedores Gabino Mamani Cruz y Juana Francisca Canque Escobar, a una conciliación extrajudicial para el otorgamiento de escritura pública, la misma que se llevó a cabo en fecha dieciocho de noviembre del año dos mil catorce, conforme consta del Acta de Conciliación N°267-2014, cuya copia obra de fojas 11 a 13; en la que habiendo cumplido el comprador, ahora demandante, con pagar el saldo del precio de la venta, los invitados se obligaron a otorgar la escritura pública que se materializó en fecha veintitrés de diciembre del año dos mil catorce, conforme se acredita con el testimonio que en copia certificada notarialmente obra de fojas 15 a 19. Es de hacer presente que, tal invitación a conciliación para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa de los predios transferidos mediante la minuta de fecha diez de octubre de mil novecientos noventa y siete, antes referida, evidentemente fue al no haberse resuelto dicho contrato de compraventa, ya que mientras no se resuelva un contrato las partes contratantes tiene expeditos sus derechos para exigir el cumplimiento de las prestaciones a su cargo.

b.- En el presente proceso, tampoco está en controversia la conducta mostrada por los vendedores del predio; reiterando, el ahora demandante, en su calidad de comprador del bien inmueble, mientras no se haya resuelto el contrato de compraventa sea judicial o extrajudicialmente estaba legitimado para exigir que el vendedor cumpla con formalizar la transferencia, esto es otorgar la escritura pública de compraventa, claro cumpliendo también su obligación de pagar el saldo del precio de la venta, que lo hizo en el acto de la conciliación ya referida, tal como consta en el acta de conciliación que en copia fotostática certificada obra de fojas 10 a 13.

c.- Por otro lado, por disposición del artículo 1362° del Código Civil, los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes; entonces, como la buena fe se presume, debe ser probada la mala fe con que actúen los contratantes. En el caso de autos, si bien se ha alegado por la demandada que los vendedores del inmueble habrían actuado con mala fe y en connivencia con el ahora demandante, al aceptar el pago del restante del precio y obligarse a elevar a escritura pública la minuta con firmas legalizadas, con que opone su derecho de propiedad el actor, pero ello no tiene trascendencia para resolver la controversia traída en el presente proceso, dado que la adquisición por el ahora demandante de la propiedad del inmueble materia de litis fue realizada todavía en fecha diez de octubre de mil novecientos noventa y siete, como consta de la minuta, documento de fecha cierta, que en copia certificada obra de fojas 3 a 7, que es precisamente el título con el que opone su derecho de propiedad al derecho de propiedad de la parte demandada. Agregando, el otorgamiento de la escritura pública de la referida compraventa, realizada en fecha veintitrés de diciembre del año dos mil catorce cuya copia certificada

del testimonio obra de fojas 15 a 19, constituye solamente la formalización del contrato de compraventa anteriormente celebrado y concluido.

3).- En lo concerniente al **agravio c)** de la apelación, donde se señala, también se ha señalado en la contestación a la demanda que su representada ha sostenido un proceso judicial sobre nulidad de acto jurídico y otros, Expediente N° 664-2010, seguido con los señores Gabino Mamani Cruz y Francisca Canque de Mamani, en que resultó ganador, lo que demuestra que dichas personas son acostumbradas a proceder de mala fe para sacar ventaja o provecho económico ilícitamente, y nada raro es que estén utilizando al demandante.

Lo señalado sobre que la parte ahora demandada y apelante haya seguido el proceso que mencionada, es cierto; cuya copia de la sentencia obra de fojas 86 a 99 repetida de fojas 123 a 136; pero, en el presente proceso, no es materia de controversia la conducta de los vendedores del predio tanto al demandante como a la Asociación demandada. Lo que sí hace ver es que los vendedores, no solo transfirieron el bien a favor de las partes que intervienen en el presente proceso, sino también a favor de un tercero; por ello es que el demandante, en el presente proceso ha peticionado se le declare con mejor derecho respecto a la propiedad del inmueble transferido.

4).- En el **agravio d)** del recurso, se señala, lo que se ha cuestionado es la obligación que no se ha cumplido dentro del plazo, y no se discute el contrato contenido en la minuta.

a.- Como se tiene señalado precedentemente, tampoco es materia del presente proceso el cumplimiento de la obligación del ahora demandante de pagar el restante del precio pactado por la venta de inmuebles a favor de sus vendedores; sino la determinación del mejor derecho de propiedad sobre el inmueble que les fue transferido tanto a favor del actor y de la demandada por las mismas personas.

b.- Por su parte, en efecto no se ha cuestionado la validez del contrato que contiene la **minuta de fecha diez de octubre de mil novecientos noventa y siete, con firmas certificadas por notario** en la misma fecha, que en copia certificada notarialmente obra de fojas 3 a 7, ya que no se ha pretendido su nulidad ni se ha probado que dicho contrato de compraventa haya sido invalidado, tampoco que haya quedado resuelto sea judicial o extrajudicialmente; por tanto, **dicho documento mantiene su eficacia jurídica como tal en el proceso.**

c.- Lo cierto es que, **la referida minuta de compraventa de bien inmueble de fecha diez de octubre de mil novecientos noventa y siete, cuya copia fotostática certificada obra de fojas 3 a 7, celebrada entre Gabino Mamani Cruz y Francisca Canque de Mamani, en calidad de vendedores, y José Francisco Lucas Canque Walcona, en calidad de comprador, ahora demandante, al haber sido certificadas las firmas de los suscribientes por notario público de entonces, don Héctor E. Garnica Rosado, en la misma fecha, tiene la calidad de documentos de fecha cierta, conforme dispone el artículo 245° inciso 3 del Código Procesal Civil, que prevalece respecto a otros documentos de fecha cierta (sean documentos públicos o privados) posteriores, si acaso estos últimos no fueron inscritos.**

5).- En cuanto al agravio e) de la apelación, donde se sostiene, se incurre en error al señalar que la minuta se encuentra sujeta a una condición suspensiva, pues el perfeccionamiento del contrato quedó pendiente, ya que los vendedores decidieron suspender válidamente el cumplimiento de las prestaciones a su cargo hasta la satisfacción de la contraprestación, razón por la que habiendo cumplido el comprador con cancelar la totalidad del precio conforme se persuade del acta de conciliación acordaron otorgar la escritura pública, con lo que se ha perfeccionado la transferencia de la propiedad en cumplimiento del artículo 1549° del Código Civil, pese a que ni los vendedores ni el supuesto comprador (demandante) han señalado que al amparo del artículo 1426° del Código Civil hayan decidido suspender el cumplimiento de las prestaciones a su cargo hasta que satisfaga la contraprestación, inventando o suponiendo con ello hechos que no fueron alegados por las partes.

a.- Como es de amplio conocimiento, toda sentencia tiene tres partes: Expositiva (donde se presentan los hechos), considerativa (donde se presentan los argumentos del Juez) y resolutive (donde se establece el fallo o decisión); de ahí que, el análisis de la congruencia interna debe partir de un adecuado análisis de la parte considerativa, en que pueden encontrarse dos tipos de argumentos: La *ratio decidendi*, que viene a ser la principal regla que en la argumentación del Juez constituye la premisa o paso lógico para la solución de la controversia, y la *obiter dicta*, que constituyen los enunciados incidentales, que no tienen influencia en la decisión.

b.- Ahora bien, si bien se aprecia que en la sentencia apelada se ha hecho tales afirmaciones, en el cuarto considerando; pero, ellos constituyen enunciados o fundamentos complementarios o periféricos (*obiter dictas*); los que no afectan la validez de la apelada.

6).- En lo concernientes al agravio f) del recurso, en que se señala, es más creíble que Gabino Mamani Cruz y Juana Francisca Canque Escobar han considerado no ejecutada la prestación del demandante, y un año después de firmada la minuta de fecha diez de octubre de mil novecientos noventa y siete, al no haberse cumplido con cancelar el precio en el plazo pactado, en fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y ocho decidir enajenarlo en calidad de compraventa a su representada.

a.- Lo señalado en este agravio, al parecer se trata de una deducción de la apelante, respecto de la conducta de las personas que menciona, quienes son los transferentes del bien inmueble tanto a favor del demandante como de la Asociación demandada; cuya valoración no corresponde efectuar en el presente proceso, puesto que no es materia de controversia la validez o no del contrato de compraventa contenida en la minuta de fecha diez de octubre de mil novecientos noventa y siete, que dicho sea de paso no ha sido impugnado conforme a ley por la ahora apelante.

b.- En efecto, la controversia en el presente proceso, se concreta a determinar si el demandante tiene mejor derecho de propiedad sobre el inmueble referido respecto a la Asociación demandada. A cuyo respecto, en la apelada se ha concluido que, la minuta que contiene el contrato de compraventa de fecha diez de octubre de mil novecientos noventa y siete, otorgada a favor del demandante, tiene preferencia respecto a la escritura

pública N° 13,805 de compraventa otorgada a favor de la emplazada, por cuanto se trata de un documento de fecha cierta más antigua, ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1135° del Código Procesal Civil, pues se prefiere -a falta de inscripción registral- el título de fecha anterior que conste de documento de fecha cierta más antigua; con cuya conclusión este Colegiado concuerda, como así también se ha resuelto mediante ejecutorias supremas, al señalar, "**Cuarto:** *En el presente caso la Sala Superior, en la sentencia de vista ha expuesto con suficiencia razones que justifican por qué no comparte la posición del A quo, de considerar el documento que contiene el contrato de compraventa uno de naturaleza privada, al sustentar su decisión en el informe solicitado de oficio al Notario Público de esta Capital Murguía Cavero, en el que da cuenta que dicho contrato fue ingresado a su despacho, con el fin de ser elevado a escritura pública, el uno de agosto de mil novecientos noventa, fecha desde la cual, establece que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 245 del Código Procesal Civil, concordante con la Ley N° 26002, artículos 9 5 y 101, el contrato de compraventa está contenido en un documento de fecha cierta, surtiendo efectos vinculantes respecto a Terceros. (...)*"¹⁴; en otra, en que el mejor derecho de propiedad se ha opuesto con una minuta de compraventa, desestimando el recurso de casación, ha preferido el título de fecha cierta más antiguo, que es precisamente la minuta referida, en que la Superior Sala sostuvo, "**Tercero.**- (...). *En defecto de la inscripción tiene preferencia aquel que ostente título de fecha anterior, con lo cual el derecho de propiedad del actor prevalece respeto al de la parte demandada, al ser de fecha cierta más antigua, por lo que la pretensión resulta amparable, debiendo confirmarse la venida en grado de apelación, máxime si la minuta de compraventa de fecha treinta y uno de octubre de mil novecientos ochenta y ocho, mantiene su eficacia probatoria, al no existir pronunciamiento judicial que declare su nulidad*"¹⁵ (resaltados nuestro).

c.- Es de agregar que, no habiendo tanto el demandante ni la Asociación demandada, inscrito su título de adquisición del inmueble, no corresponde tener en cuenta la seguridad que brinda los Registros Públicos a los terceros compradores ni es aplicable lo dispuesto en el artículo 2022° del Código Civil, que se refiere al supuesto en que los derechos reales, dentro de ellas la propiedad, están inscritos, lo que no ocurre en el caso de autos, reiterando que al no haber inscrito ninguna de las partes su derecho de propiedad adquirido prevalece el título más antiguo, que lo tiene el demandante.

d.- Por lo demás, en la sentencia apelada se ha analizado debidamente sobre la titularidad del inmueble materia de controversia, en función a los medios probatorios aportados por las partes del proceso. De ahí que, como el título de propiedad en que ha sustentado el demandante su pretensión de mejor derecho de propiedad en la demanda ya referida, es de fecha cierta más antigua al de la Asociación demandada, ahora apelante, corresponde amparar dicha pretensión.

NOVENO.- De la decisión de confirmar la sentencia apelada: Que, por los fundamentos esbozados, los agravios denunciados por la parte apelante deben desestimarse; con la consiguiente, confirmación de la sentencia apelada, al haberse la misma emitido suficientemente motivada con arreglo a ley y valorando la pruebas pertinentes actuadas.

Por las consideraciones precedentes y los pertinentes de la apelada,

CONFIRMARON la Sentencia N° 604-2017, su fecha treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete, de fojas 201 a 220, que declara fundada la demanda de folios treinta y cuatro a cuarenta y dos, subsanada mediante escrito de folios cincuenta y siete a cincuenta y ocho, incoada por José Francisco Lucas Canque Walcona, sobre mejor derecho de propiedad, en contra de la Asociación Regional de Agencias de Viajes y Turismo Puno, representada por Sonja María Auinger; en consecuencia, declara el mejor derecho de propiedad del demandante José Francisco Lucas Canque Walcona, respecto de la Asociación Regional de Agencias de Viajes y Turismo Puno, representada por Sonja María Auinger, en relación al bien inmueble ubicado en la Parcela N° 20 de la Urbanización Aziruni III Etapa del distrito, provincia y departamento de Puno, con un área de tres mil siete metros cuadrados (3,007 m2.) y perímetro de doscientos cincuenta y seis metros lineales (256 ml.), encerrado dentro de las colindancias y medidas perimétricas siguientes: por el norte colinda con la propiedad de Rafael Challcha en línea recta de noventa y siete metros lineales; por el sur colinda con la propiedad de Gabino Mamani Cruz, en línea recta de noventa y siete metros lineales; por el este colinda con la propiedad de Gabino Mamani Cruz, en línea recta de treinta y siete metros lineales; y, por el oeste colinda con la propiedad de Gabino Mamani Cruz, en línea recta de veinticinco metros lineales, el que forma parte de un predio de mayor extensión denominado "Pallalla Jaque". Con lo demás que contiene, por Secretaría se devuelva el expediente al Juzgado de origen. Se emite la presente resolución de conformidad al artículo 149 del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial, respecto del señor Juez Superior **Benny Álvarez Quiñónez**, quien se encuentra laborando en la Sala Penal de la Provincia de San Román Juliaca, 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.

S.S.

LOZADA CUEVA

MONZÓN MAMANI

ALVAREZ QUIÑÓNEZ