

UNIVERSIDAD SAN PEDRO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

PROGRAMA DE ESTUDIO DE DERECHO



TÍTULO

**Aplicación indebida del libro de las obligaciones y fuentes de las
obligaciones para resolver el mejor derecho de propiedad**

Expediente 01434-2017-0-0601-JR-CI-02.

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL PARA OPTAR
EL TITULO DE ABOGADO**

Autor:

Autor: Jorge Luis Chiclote Huaccha

Asesor:

Asesor: DR. Manuel Ulises Urcia Quispe

CODIGO ORCID: 0000-0003-3965-5904

Cajamarca – Perú

2021



CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD

El que suscribe, Vicerrector de Investigación de la Universidad San Pedro:

HACE CONSTAR

Que, de la revisión del trabajo titulado **“Aplicación indebida del libro de las obligaciones y fuentes de las obligaciones para resolver el mejor derecho de propiedad Expediente 01434-2017-0-0601-JR-CI-02”** del (a) estudiante: **Jorge Luis Chiclote Huaccha**, identificado(a) con **Código N° 2814100136**, se ha verificado un porcentaje de similitud del **28%**, el cual se encuentra dentro del parámetro establecido por la Universidad San Pedro mediante resolución de Consejo Universitario N° 5037-2019-USP/CU para la obtención de grados y títulos académicos de pre y posgrado, así como proyectos de investigación anual Docente.

Se expide la presente constancia para los fines pertinentes.

Chimbote, 19 de Enero de 2022

 UNIVERSIDAD SAN PEDRO
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN

Dr. CARLOS URBINA SANJINES
VICERRECTOR



NOTA:

Este documento carece de valor si no tiene adjunta el reporte del Software TURNITIN.

Palabras Clave

Tema:	Propiedad
Especialidad:	Civil

DEDICATORIA

El presente trabajo está dedicado a mi esposa e hijos por su constante apoyo y comprensión.

AGRADECIMIENTO

A Dios, por permitirme culminar con éxito una etapa más de mi vida, a mis familiares y a los docentes de la Universidad San Pedro – Filial Cajamarca, por sus enseñanzas que me servirán en mi carrera profesional y a todas aquellas personas que han permitido la realización de este trabajo.

Índice general

Dedicatoria	i
Agradecimiento	ii
Índice general	iii
1. Resumen.....	1
2. Descripción del problema.....	2
3. Marco teórico.....	3
3.1. Aspecto sustantivo.....	3
3.2. Mejor derecho de propiedad.....	14
3.2.1. Aspectos preliminares de mejor derecho de propiedad.....	14
3.2.2. Elementos que concurren en el mejor derecho de propiedad.....	17
3.2.3. Concepto de mejor derecho de propiedad.....	19
3.2.4. Razón de la existencia del mejor derecho de propiedad.....	20
3.2.5. Presupuestos sustantivos del mejor derecho de propiedad.....	21
3.3. Pretensiones en las que se discute la propiedad.....	21
3.3.1. Prescripción adquisitiva de dominio.....	25
3.3.2. Otorgamiento de escritura pública	27
3.3.3. Reivindicación.....	30
3.4. Cuestiones procedimentales.....	32
3.4.1. Proceso de conocimiento de mejor derecho de propiedad.....	33
3.4.2. Proceso civil de conocimiento	33
4. Análisis del problema.....	45
4.1. Análisis de la sentencia de primera instancia	45
4.2. Análisis de la sentencia de segunda instancia.....	52
4.3. Análisis crítico de las sentencias de primera y segunda instancia.....	60
5. Conclusiones	62
6. Recomendaciones	64
7. Referencias bibliográficas	65
8. Anexo	67

1. Resumen

El presente informe de trabajo de suficiencia profesional es desarrollado en el Segundo Juzgado Especializado Civil de Cajamarca – Corte Superior de Justicia de Cajamarca, trabajo que tiene como eje rector el análisis, crítico-jurídico del Proceso Civil N° 001434-2017-0-0601-JR-CI-02, proceso en el que se ha discutido las pretensiones de mejor derecho de propiedad y entrega de bien inmueble.

La experiencia profesional adquirida con el presente trabajo está dentro del área del derecho civil en lo que respecta a las instituciones jurídicas de la propiedad y mejor derecho de propiedad, y del derecho procesal civil, sobre el desarrollo del procedimiento civil, instituciones que son consecuencia de la discusión desarrollada en el proceso de mejor derecho de propiedad y entrega de bien inmueble, tramitado en la vía del proceso de conocimiento.

La justificación del presente trabajo es que nos permite incrementar los conocimientos jurídicos en esta área del derecho civil sustantivo y procesal civil, que son muy recurrentes en el ejercicio profesional de los abogados y genera complicaciones al no existir normatividad expresa aplicable para su solución.

Con el estudio del proceso, hemos analizado que existe una aplicación indebida de los artículos 1135 y 1362 del Código Civil que son parte del libro de las obligaciones y fuentes de las obligaciones para solucionar un problema relacionado con el libro de los derechos reales, como es el mejor derecho de propiedad.

Como conclusiones arribadas consideramos que las dos sentencias, de primera y segunda instancia, al resolver el conflicto de intereses sobre mejor derecho de propiedad han aplicado indebidamente los artículos 1135 y 1362 del Código Civil.

Como recomendación proponemos la incorporación de un artículo en el Código Civil – Libro de los Derechos Reales que regule la pretensión del mejor derecho de propiedad.

2. Descripción del problema

El problema tratado en el presente trabajo, consiste en determinar si los jueces del Segundo Juzgado Especializado Civil de Cajamarca y Jueces de la Superior Sala Especializada Civil de Cajamarca, en la tramitación del Proceso Civil N° 001434-2017-0-0601-JR-CI-02, en el que se ha discutido la pretensión de mejor derecho de propiedad y en especial en la emisión de las sentencias de primera y segunda instancia que resolvieron el conflicto de intereses, han incurrido en aplicación indebida de los artículos 1135 y 1362 del Código Civil, esto debido a que la pretensión de mejor derecho de propiedad corresponde al libro de los Derechos Reales y los artículos citados se encuentran ubicados en los Libros de Obligaciones y Fuentes de las Obligaciones.

Esta pretensión de mejor derecho de propiedad, en la que se discute derechos inherentes a la propiedad, pese a que tiene protección con rango constitucional, en la actualidad no tiene amparo legal en el Libro de los Derechos Reales, lo que obliga a que los jueces al tener que resolver el conflicto y no dejar de administrar justicia, tengan que recurrir a otros libros del Código Civil, situación jurídica que consideramos no es la correcta, debido a que una pretensión que debería ser resuelta bajo la aplicación de la normativa de los derechos reales, es resuelta por el órgano jurisdiccional con la aplicación, desde nuestro punto de vista, indebida, con normas que corresponden a los derechos de las obligaciones y las fuentes de las obligaciones.

Es ante esta problemática de la resolución de conflictos del mejor derecho de propiedad con normativa distinta a los derechos reales, trae como consecuencia la aplicación indebida de las normas de las obligaciones y fuentes de las obligaciones, por cuanto los artículos 1135 y 1362 del Código Civil han sido diseñados para ser aplicados a supuestos distintos al mejor derecho de propiedad, por lo que consideramos que la solución a este problema, se encuentra en la incorporación de un artículo en el Libro de los Derechos Reales que contemple la solución para las controversias sobre pretensiones de mejor derecho de propiedad.

3. Marco teórico

3.1. Aspecto sustantivo

3.1.1. Cuestiones previas referidas a la propiedad

Sin duda alguna en la actualidad la propiedad constituye un derecho esencial del que goza toda persona y que dada su importancia tiene protección en nuestra carta magna como uno de los derechos fundamentales toda persona; la propiedad en unos casos constituye un derecho que permite cubrir a las personas su derecho esencial a vivienda y en otros permite complementar el desarrollo y proyección de otros derecho inherentes a todo ser humano que tiene por misión fomentar su propio desarrollo dentro de una sociedad, con el respeto de valores y los derechos de los otros integrantes de su comunidad.

El derecho de propiedad es de protección constitucional tal es así que tienen tratamiento específico en su normativa:

Los artículos de nuestra Carta Política que se ocupan del derecho a la propiedad son: el artículo 2 inciso 6, que establece el derecho que tiene toda persona, a la propiedad; y por otro lado el artículo 70 del mismo cuerpo legal regula el derecho de propiedad, estableciendo que este derecho tiene el carácter de inviolable y por parte del Estado la obligación de garantizar este derecho a la propiedad. Sin embargo, es necesario precisar que este derecho no es absoluto, sino que tiene límites que son el respeto en su ejercicio con armonía con el bien común y los límites que son impuestos por la ley. Se prescribe que nadie puede ser privado de su propiedad, salvo razones justificadas que es la propia constitución que establece cuales son estos motivos justificados, seguridad nacional o necesidad pública, motivos que previamente deben ser declarados a través de una ley, y con el pago en efectivo de indemnización justipreciada

que corresponde al daño y compensación por el perjuicio causado con la privación del derecho a la propiedad. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

De lo expuesto, concluimos que el derecho a la propiedad, constituye uno de los derechos que en la actualidad ha ganado mucha importancia no sólo de manera privada en la vida individual de cada una las personas, sino en la vida de las personas como integrantes de una sociedad, debidamente organizada, teniendo como finalidad acorde con su desarrollo y principal eje de su actuar el bien común de todas las personas que integramos nuestro país y dentro de los límites legales. A este análisis, llegamos de la redacción y contenido que tienen los artículos constitucionales antes descritos, siendo este contenido que la propiedad y el derecho a la propiedad tiene muchas definiciones según la cantidad de los autores que en la fecha vienen ocupándose de ella.

3.1.2. Diversos conceptos de propiedad

Dada la importancia de la propiedad y su derecho de acceso a la misma, que en la actualidad ha cobrado mucha vigencia producto del movimiento económico-social, son muchos los tratadistas que se han dedicado a su estudio, y cada autor ha dado sus definiciones sobre la propiedad, de allí que a través del presente trabajo de investigación citaremos y estudiaremos los conceptos que son más utilizados y en concordancia con el análisis del expediente que estamos realizando, en especial la materia que ha sido objeto de dilucidación por parte del órganos jurisdiccional al momento de resolver el conflicto de intereses.

El artículo 923 del Código Civil peruano vigente regula a la propiedad como “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”.

Gonzales, N. define a la propiedad desde la óptica del derecho civil como “el derecho real por excelencia, pues concede a su titular las más amplias facultades que pueden recaer sobre un bien” (Gonzales, N. 2012, p. 332). Asimismo, hace referencia a “los poderes materiales de usar, gozar, y los poderes jurídicos de disponer y reivindicar el bien, sin más limitaciones que las establecidas por la Constitución y las Leyes” (Gonzales, N. 2012, p. 332). Entonces, podemos decir que la propiedad es el poder de dominio que ejerce una persona de manera directa e inmediata sobre una determinada cosa.

Por su parte Gonzales, G. considera que a la propiedad como un conjunto de derechos, libertades, poderes y deberes. Libertades como la de usar el bien, percibir frutos y edificar. Poderes normativos que permiten cambios como donar. Derechos como el no ser interferido en el uso y disfrute de la cosa” (Gonzales, G., 2013, pp. 797-798).

Para Villanueva, N. la propiedad es definida como “el derecho civil patrimonial más importante y en el cual reviste una serie de garantías de su protección y su transferencia, así la propiedad es un poder jurídico pleno sobre un bien” (Villanueva, N. 2018, p. 132). Es decir, es un señorío jurídico pleno que se tiene sobre un objeto externo de valor económico susceptible de dominio; esta institución responde a un sentimiento natural del ser humano de apropiarse de los objetos que se encuentran en la naturaleza que conlleva a un propietario en tener, simultáneamente excluye a los terceros.

Para Albaladejo, M. la propiedad es el poder jurídico pleno que el ser humano tiene sobre una determinada cosa, entendiéndose a la cosa como toda entidad material, de naturaleza impersonal, su propia individualidad

y susceptible, como un todo de denominación constitutiva de un derecho independiente (Albaladejo, M. 2002, p. 513). Por su parte Trazgnie, F. refiere que “la propiedad es el más completo control sobre una cosa que la ley permita a un sujeto de derecho” (Trazgnie, F. 1998, p. 81). Es decir, para este autor la noción de propiedad es el control, dominio, mando y preponderancia sobre una cosa.

En el Derecho Contemporáneo según Rubio, M., “la propiedad es entendida como el poder de usar, disfrutar, disponer y reivindicar el objeto materia del derecho”; estos poderes específicos son ejercitados que varía según el ámbito, no es lo mismo disponer de un bien mueble que de una acción cotizada en bolsa, la propiedad está a disposición del titular (Rubio, M., 1999, p. 362).

Al decir de Avendaño, J.

La propiedad ha sido tradicionalmente un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo. Lo primero significa que confiere al titular todas las facultades posibles, esto es, las de usar, disfrutar y disponer del bien objeto del derecho. Lo segundo quiere decir que, precisamente por ser absoluto o total, el derecho de propiedad no deja lugar o espacio para otro titular. El derecho del propietario excluye así todo otro derecho incompatible con él. Es un derecho perpetuo, finalmente, porque no se extingue por el solo no uso, lo cual hace que la prescripción extintiva no afecte a la propiedad y que la acción reivindicatoria sea imprescriptible. (Avendaño, J. 1994, p. 117)

A la propiedad se lo relacionaba directamente con todos los bienes sobre los cuales existe la posibilidad de ser objeto de apropiación, siendo esta apropiación la que permite al propietario realizar el goce y disfrutar de los beneficios que le permite el bien de su propiedad. Además,

debemos señalar, que es parte consustancial a los bienes y el derecho a la propiedad, que los bienes ya sean muebles o inmuebles, deben contener en su estructura la condición de “utilidad”, vales decir, deben ser útiles o servir según los objetivos y finalidades que se persiga el propietario del mismo, en lo que respecta a su vida personal y su relación con otras personas de la comunidad, en la previsión y satisfacción de sus necesidades que van desde las más básicas, útiles y las suntuosas o de disfrute que satisfagan los deseos de los seres humanos.

Por nuestra parte, consideramos desde un punto de vista netamente jurídico que la propiedad en el ámbito legal civil, está constituida por ese poder, atribución y capacidad otorgada al propietario de un bien determinado, para que, respetando los límites impuestos por la ley, cualquiera sea su especialidad, pueda usar, disfrutar, disponer y/o enajenar un determinado bien. Este poder, atribución y/o capacidad deber ser ejercido sobre bienes que pueden ser ya sea de naturaleza material e inmaterial, o también sobre los bienes muebles e inmuebles.

También debemos señalar, que el concepto jurídico de propiedad, tiene la característica de ser un concepto amplio, que contiene no sólo a los bienes muebles e inmuebles, susceptibles de ser aprehendidos por el ser humano, sino también a los bienes inmateriales, pero con la condición esencial e indispensable de que sean pasibles de ser valorados económicamente, para que puedan ser amparado y protegidos por el derecho y ser susceptibles de entrar en el comercio o tráfico jurídico con la finalidad de satisfacer la necesidades humanas cualquiera que fueran estas, con la sola limitación impuesta por la ley.

3.1.3. Condiciones del derecho de propiedad

Como condiciones inherentes al derecho de propiedad, rasgos y características que lo hacen diferentes a otras instituciones jurídicas del derecho civil, mencionamos las siguientes:

- i) El derecho de propiedad es uno de naturaleza continente, es decir, que engloba a todos los bienes que tiene la condición de servir a su propietario y además pueden ser ocupados.
- ii) Su importancia estriba, en que constituye un derecho fundamental y necesario para la convivencia armónica de los integrantes de una determinada sociedad humana, siendo el protagonista el hombre que con este derecho a la propiedad logra su fines-objetivos trazado como ser integrante de una comunidad determinada.
- iii) El derecho de propiedad tiene relación directa e imprescindible con los bienes que pueden ser apropiados por el ser humano, dentro de los límites legales permitidos.
- iv) El derecho de propiedad recae sobre bienes que tienen la naturaleza de ser limitado, duración de un tiempo determinado, que pueden ser de corta o larga duración.
- v) Para la adquisición de la propiedad existe previamente un análisis premeditado, por el propietario, no es de naturaleza instintiva, porque debe tenerse en cuenta los beneficios y la utilidad por más sencilla que ésta sea a favor del que adquiere la propiedad.
- vi) Es un derecho, en el cual se tiene que respetar otro derecho como es la libertad, por cuanto a nadie se le puede obligar a adquirir un determinado bien o cosa.
- vii) Tiene la condición de exclusividad, porque el bien pertenece exclusivamente a su propietario.
- viii) El derecho a la propiedad, no es absoluto, sino que tiene limitaciones o prohibiciones, que son impuestas por la ley, moral, como son interés predominante del bien común, respeto por la propiedad ajena, entre otros que se desarrollan en la vida en común.
- ix) Es un derecho permanente o sujeto a perpetuidad, porque no tiene límites la duración de la propiedad sobre un bien, quedando sujeto a la

voluntad del propietario, en el sentido de que la disposición del bien depende de éste.

- x) El propietario tiene la soberanía sobre el bien, siendo éste quien decide sobre todo lo concerniente al cuidado, disposición, destrucción, y otros, dejando constancia que esta soberanía se encuentra supeditada a los límites que impone la ley, y en caso de excederse de estos límites el propietario deberá asumir la responsabilidad de los daños que su ejercicio cause a otras personas.

3.1.4. Derechos inherentes al derecho de propiedad

i) Usar (ius utendi)

Según Gama, G. es la facultad de colocar la cosa al servicio del propietario de acuerdo con su destino económico y social, sin modificación de su sustancia” (2001, p. 223). Asimismo, Chávez de Farias & Rosenvald refieren que, “el uso puede ser directo o indirecto, seas que el propietario utilice personalmente el bien, lo haga a favor de un tercero o lo deje a favor de alguien bajo sus órdenes” (2009, p. 187). Es decir, el uso del bien es la facultad que tiene el propietario a servirse de él, según su naturaleza.

Este derecho es más conocido como el derecho de uso sobre la propiedad o cosa. El uso de la cosa es un derecho inherente a todo propietario, es decir, el propietario se sirve de la cosa, de acuerdo a sus intereses, necesidades y en especial según la función social que guía el derecho. Este derecho tiene sus límites en el ordenamiento jurídico, como son que el uso de la propiedad no sea contrario a dispositivos legales o se atente contra los derechos de otros propietarios.

ii) Disfrutar (ius fruendi)

Para Chávez de Farias, C & Rosenvvald, N. “es el goce o explotación económica, el obtener un beneficio de la cosa; el fructus ut dominis.

Extraer frutos y productos que sobrepasan la percepción de simples frutos naturales (percibidos directamente de la naturaleza)” (2009, p. 188). Entonces, los frutos vienen a ser aquellos bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original.

También conocido como el derecho de goce sobre la cosa o bien. Este derecho permite al propietario del bien a aprovecharse y disponer de los frutos o productos que genere el bien de su propiedad. Se tiene como regla general que quien es el propietario de una cosa determinada y debidamente individualizada, lo es también de todo aquello que la cosa en su existencia produzca.

Nuestro ordenamiento sustantivo civil, establece que los frutos se pueden clasificar en naturales o civiles. Así, se sostiene que los frutos naturales son aquellos que la cosa o bien produce en forma ya sea natural o artificial, pero con la característica esencial de que el bien no sufra detrimento o afectación de su sustancia. Es importante señalar que, aquí en ese aspecto se distinguen de los denominados "productos", como por ejemplo para ilustración señalamos que, si se trata de un árbol de manzanas, tenemos que las manzanas vendrían a ser los frutos naturales y la leña del árbol viene a ser el producto. Por lo otro lado, en lo que respecta a los frutos civiles, estos están constituidos por todas las sumas de dinero que recibe el propietario como consecuencia de ceder a otro el uso o goce de la cosa. Utilizando el ejemplo del árbol de las manzanas, los frutos civiles, vendría a ser la renta o dinero percibe el propietario del árbol de manzanas, como consecuencia del arrendamiento o alquiler del árbol.

iii) Disponer (ius abutendi)

Según Serrano, E. & Serrano, E. “es la disposición es la manifestación más importante del poder del titular, pues le permite ceder, destruir, limitar, enajenar o gravar un bien” (2005, p. 98). Para Chávez de Farias,

C & Rosenvald, N es “la facultad que tiene el propietario para alterar la propia sustancia de la cosa” (2009, p. 189). Entonces, cuando el propietario adquiere su derecho de disponer del bien, lo hará según sus necesidades como enajenar, permutar o donarlo.

Como se ha señalado, son derechos de la propiedad usarlo y disfrutarlo, consiguientemente es lógico que el propietario también tenga el derecho de disponer del bien que es de su propiedad; Este derecho denominado derecho de dominio sobre la cosa, que es conocida como el dominio de hecho y voluntad o ánimo de posesión sobre la cosa, permite el derecho de disposición que tiene el propietario para decidir que hace con la cosa según su decisión e incluso deshacerse de ella ya sea destruyéndola o disminuir su valor.

Este derecho también tiene sus límites, y estos límites los impone el ordenamiento jurídico, los límites en su generalidad consisten en no ir contra las leyes ni dañar a otras personas o dañar a propiedades ajenas.

Este derecho de disposición tiene regulación en el ordenamiento jurídico, a lo que se llama disposición jurídica, por lo tanto, parte de este derecho es la decisión del propietario de enajenar, vender, donar y/o en general, desligarse de su derecho de propiedad y entregarlo a otra persona; o incluso renunciar al derecho, como es abandonar la cosa, que pasaría a ser *res nullius*.

iv) Reivindicar (ius vindicandi)

La propiedad puede ser reivindicable, por su naturaleza es una característica general de todos los derechos reales, para la protección jurídica de tal atributo el propietario goza de una acción reivindicable, misma que es imprescriptible. La reivindicación es entendida como aquella pretensión que tiene el propietario no poseedor contra el poseer no propietario, se trata de un atributo de todos los derechos reales, no

exclusivo ni privativo de la propiedad. Consiste en la tutela restitutoria, la propiedad es defendida por la acción de reivindicación.

La reivindicación tiene una íntima vinculación con el derecho de disposición del bien por parte del propietario, solo aquella persona que tenga poder jurídico puede hacer valer esta pretensión real por excelencia, cuando el bien se encuentra en posesión de un tercero que no es propietario.

3.1.5. Aspectos jurídicos del derecho a la propiedad privada

La propiedad y el derecho a ésta, constituyen uno de los derechos fundamentales, dada su trascendencia en la vida de las personas, de ahí su amparo en nuestra máxima norma jurídica – Constitución Política del Perú, en sus artículos 2 inciso 16 como derecho a la propiedad al que goza toda persona y en el artículo 70 como derecho a la propiedad dentro del régimen económico de nuestra Estado y sociedad peruana.

Entonces tanto la propiedad y el derecho a la propiedad, desde una visión privatista de los derechos consustanciales a los seres humanos que conforman y son parte de un determinado territorio, la protección constitucional que se otorga es a la propiedad privada y su acceso voluntario, sin limitaciones, más que los impuestas por la ley y el orden público y las buenas costumbres, por parte de cualquier miembro de nuestra sociedad.

Teniendo en cuenta lo señalado a cerca de la visión privativa del derecho a la propiedad privada y su protección constitucional, se encuentra el mejor derecho a la propiedad, entonces la propiedad, el derecho a la propiedad y el mejor derecho a la propiedad se encuentran directa e íntimamente relacionados y dependientes uno de los otros, por lo que ante el surgimiento de un conflicto de intereses referidos con la propiedad y el mejor derecho a

la propiedad, surge la necesidad de que su solución pase a ser tratada desde un punto de vista constitucional y desde el punto de vista del derecho sustantivo civil.

Entonces al conflicto de intereses que surge cuando dos o más personas se disputan la propiedad de un bien de carácter o naturaleza privada, para el presente caso, de un bien inmueble, se le denomina “pretensión de mejor derecho de propiedad”, es decir, que a través de proceso judicial de orden civil, se va a decidir cuál de los dos o más personas que alegan su mejor derecho, efectivamente lo tiene, declarando que sólo uno de ellos es el que tiene el mejor derecho sobre la propiedad en disputa y consiguientemente es el mejor propietario, dejando de lado, excluyéndolos y sin derecho al inmueble a los otros reclamantes de la propiedad inmueble.

Es este orden de ideas la propiedad privada, tiene regulación en el Código Civil peruano, en el artículo 923 definiéndola como el poder de naturaleza jurídica que otorga el derecho al propietario de usar, disponer, disfrutar y de poder disponer del bien. Asimismo, este artículo hace alusión expresa a los límites impuestos a la propiedad y a su propietario de manera expresa y específica por la ley, y se agrega que el ejercicio de este derecho debe realizarse en plena armonía con el interés social e integrantes de la comunidad.

La propiedad es un derecho subjetivo, lo cual implica un reconocimiento normativo del interés de un sujeto sobre un bien, mientras los terceros quedan colocados en situación de extraneidad total, ya que éstos no tienen un deber concreto frente al titular del derecho. No hay, pues, relación de cooperación, sino una relación de atribución o pertenencia (Gonzales, G. 2007).

Es la forma como se aborda el mejor derecho de propiedad y su protección jurídica sustantiva civil, en el presente trabajo, como reiteramos

desde una óptica privada de la propiedad y el ejercicio de este derecho por parte de su propietario, además de su protección tanto de una normativa constitucional, como un derecho fundamental, y como normativa infra constitucional, para este último caso su regulación en el Código Civil.

3.2. Mejor derecho de propiedad

3.2.1. Aspectos preliminares del mejor derecho de propiedad

Como lo venimos sosteniendo el derecho a la propiedad privada constituye una institución o figura jurídica que en los últimos tiempos ha logrado mucha trascendencia en la vida de las personas, de ahí su interés por su estudio, su tratamiento legal y su importancia desde un punto de vista patrimonial y como ésta funciona en las personas en la satisfacción de sus necesidades, ya sea de vivienda o como manera de desarrollo personal en un determinado espacio social territorial y de convivencia humana.

Este avance del derecho a la propiedad ha permitido que un extenso número de estudiosos del derecho se ocupen de su estudio, lo que igualmente que las definiciones de la propiedad serán muy bastas y variadas, esto nos permite señalar que para el presente trabajo vamos a utilizar las definiciones y autores que consideramos más adecuados a los fines específicos del presente trabajo que se trata de un proceso judicial de mejor derecho de propiedad.

En lo referente ya al mejor derecho de propiedad, dentro de nuestro sistema jurídico, ya este consenso y sentencias judiciales que admiten la posibilidad de promoverse a nivel del órgano jurisdiccional de acción dentro de la cual contiene una pretensión a través de la cual se busca una declaración expresa que declare al accionante la titularidad (de la propiedad) sobre un determinado bien. Agregando que la declaración de

titularidad sobre una propiedad, contiene intrínsecamente un derecho de naturaleza subjetiva, lo cual nos permite establecer que el ejercicio de la acción de mejor derecho de propiedad debe ser ejercitada por el propietario o cualquier persona quien se considere propietario de un bien y debe ser dirigida en contra otra persona que igualmente ostenta o alega tener la condición de propietario del mismo bien.

En esta pretensión de mejor derecho de propiedad, es el propietario de un bien el único que puede ejercitarla buscando una declaración de certeza de carácter positivo en su derecho alegado. Este conflicto tiene como requisito la existencia de otras u otras personas que nieguen o discutan el derecho del propietario alegado por el accionante; sin que este otro u otros hayan sido privado de la posesión del bien; de manera que el propietario no pide obtener de nuevo la posesión, sino que sólo pide que judicialmente se afirme, con efectos, erga omnes, para todos que aquel determinado bien solo le pertenece a él y es el único propietario, previa existencia de un proceso judicial en el que se pase una etapa probatoria que le permita demostrar por su parte el fundamento del derecho alegado.

En el proceso judicial la demostración lleva consigo la obligación del demandante de la denominada carga de la prueba, esto es, la obligación de probar fehacientemente que el derecho que debe ser reconocido a favor del actor, que sería el mejor derecho a la propiedad.

De igual manera es necesario precisar que un sector de la doctrina ha manifestado que esta acción de mejor derecho más explícitamente apunta sobre la acción declarativa de dominio o acción de declaración de mejor derecho de propiedad, en el sentido de que lo que se busca en el proceso judicial es 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.

En la acción de mejor derecho de propiedad una de las principales características que consideramos muy importante, es que la discusión judicial o solución de este conflicto, no se discute no se puede pedir una condena al demandado a devolver la cosa, en términos más exactos y expresos a devolver el bien, en otras palabras, no se trata de una discusión de la recuperación de la posesión del bien, sino que sólo se busca una declaración de mejor derecho de propiedad ante la existencia de dos títulos o más de propiedad sobre un determinado bien, dejando claro que la posesión no se discute en esta pretensión.

Esto tiene sentido porque en el conflicto de intereses sobre mejor derecho de propiedad se libera al demandante - actor de la obligación de probar que se encuentra ejercitando la posesión en el inmueble materia de discusión por parte del demandado, y no se exige que el demandado carezca de derecho para tenerla en su poder frente al demandante.

3.2.2. Elementos que concurren en el mejor derecho de propiedad

Para que la pretensión de mejor derecho de propiedad o denominada también como acción declarativa de dominio, según la practica judicial debe establecerse mediante hechos alegado, probarse con medios probatorios útiles pertinentes y conducentes, y discutirse sobre tres aspectos que deben concurrir de manera simultánea, para ser valorados por los jueces dentro de la discusión que contiene un proceso judicial y constituyen los siguientes:

- i) El hecho jurídico que da existencia a la propiedad, entendido como la existencia de un determinado hecho o acto jurídico que determina la propiedad de un propietario sobre un bien específico, como ejemplo podemos citar a la existencia de un contrato de compra venta de un bien inmueble determinado, que da origen al derecho a la propiedad.

- ii) La actuación del titular del derecho discutido, que quiere decir, que el único que puede accionar en un proceso de mejor derecho de propiedad a efectos de que se declare o reconozca que tiene mejor derecho ante otros, es quien se considera titular del derecho en discusión.

- iii) La identidad de la cosa, que está determinada entre los diversos títulos que existen sobre el mismo bien, es decir, que entre el título que ampara la propiedad del demandante y los títulos de propiedad que alegan los demandados y a la vez también ampara la propiedad de éstos, deben ser idénticos, debe estar referidos al mismo bien sobre el que se viene discutiendo.

Finalmente cabe señalar que, la naturaleza jurídica de la pretensión de mejor derecho de propiedad, es una acción declarativa por cuanto trata de la declaración del derecho real de propiedad y también será de condena por existir una imposición al demandado de estar y pasar por dicha declaración la propiedad entre las partes en conflicto.

Estas cuestiones previas consideramos son necesarias para entender el contenido de la pretensión de mejor derecho de propiedad.

3.2.3. Concepto de mejor derecho de propiedad.

Como lo venimos refiriendo el derecho a la propiedad es un derecho de rango constitucional que tienen todas las personas sin excepción alguna, surgiendo el mejor derecho de propiedad, cuando sobre un mismo bien existen dos o más personas que tienen título o títulos de propiedad y que alegan que su título es mejor o debe sobreponerse sobre el de los otros. Es ante esta situación jurídica, de concurrencia de dos o más propietarios sobre un bien, que tienen o alegan ser propietarios con título de propiedad; que siendo entonces, el derecho a la propiedad de carácter exclusivo, de

un solo propietario sobre un bien, que puede ser mueble o inmueble, que un determinado bien corresponda a un verdadero y único dueño (*verus dominus*) y no a otras personas.

El mejor derecho de propiedad es “la acción de naturaleza real que ejercita el propietario de un bien contra aquel que discute su derecho de propiedad o se le irroga, sin necesidad de que tenga la posesión del mismo, y que tiene por finalidad obtener una declaración de que el actor es el verdadero propietario del bien” (Yaipén, V., 2005).

Dentro de un contexto jurídico procesal a la pretensión en la que se dilucida quién es el que tiene la propiedad exclusiva del bien (ante la concurrencia de varios acreedores) se denomina proceso de mejor derecho de propiedad, precisando que la pretensión que se instaura se denomina “mejor derecho de propiedad”.

El mejor derecho de propiedad es una calidad que se deriva de la “exclusividad” que tiene una persona sobre un determinado bien, la exclusividad que es una de las características del derecho de propiedad. Por la exclusividad, un bien (mueble o inmueble) debe pertenecer a una y solo a una persona, no es posible jurídicamente que un mismo bien (mueble o inmueble) pueda pertenecer a la vez a dos o más propietarios, (salvo caos de copropiedad) que se disputan la propiedad para hacer valer su derecho de exclusividad.

De las definiciones expuestas, nosotros podemos concluir que el mejor derecho de propiedad tiene la condición de ser exclusiva y excluyente, ya que debido a la concurrencia de derechos de dominio tanto del demandante como del demandado, ambos alegan tener título de propiedad del mismo bien, resulta obligatorio se resuelva este conflicto y se declare la certeza del derecho discutido, situación jurídica en la vía judicial, declarándose a

quien tiene la certeza de su título y es el propietario con mejor derecho sobre el bien.

3.2.4. Razón de la existencia de la pretensión de mejor derecho de propiedad

No es escasa la existencia de los procesos judiciales en los que se discute el mejor derecho de propiedad, sino que al contrario existe una gran cantidad de estos procesos, que como ya lo hemos manifestado se produce ante la existencia o concurrencia de varios títulos de propiedad sobre el mismo bien, así como la concurrencia de más de dos personas que tienen título de propiedad sobre un mismo bien, situación fáctica jurídica que conlleva al surgimiento de una situación conflictiva muy compleja, que hace necesaria la existencia de una pretensión que permita dilucidar y resolver este conflicto de intereses, esta es la pretensión de mejor derecho de propiedad, logrando con ella arribar a uno de los más grandes principios de la administración de justicia, como lo es la tan ansiada seguridad jurídica de los propietarios de los bienes y que puedan ejercer sus derechos inherentes a la propiedad (usar, disponer, disfrutar y reivindicar) que se encuentra regulados en el artículo 923 del Código Civil.

La pretensión de mejor derecho de propiedad va a lograr que el propietario de un bien goce de sus derechos de i) Permanencia sobre la propiedad (mientras no sea enajenado el bien); ii) Absolutismo, porque el ejercicio del derecho a la propiedad es pleno; iii) Exclusividad, ya que se descarta la concurrencia de varios propietarios sobre un mismo bien, salvo la copropiedad; iv) Inmediatez, porque el derecho de propiedad implica un ejercicio directo sobre el bien.

Esto permite que el titular del bien ejerza su dominio, entre otros, los derechos inherentes a todo propietario, y que tiene que ser reconocido y

aceptado por todos incluso la persona o demandado que alegaba derechos de propiedad sobre el mismo bien.

Desde una óptica procesal, no existe *nomen iuris*, o nombre previo establecido para este tipo de procesos en el Código Procesal Civil, pese a que el tema es de suma importancia, pues se discute nada menos que respecto a la propiedad, o, más precisamente, respecto a cuál de los dos o más compradores (acreedores) es el verdadero propietario de un inmueble; esto por cierto ha servido de sustento para una mejor y más idónea sustanciación procesal del conflicto de intereses que se presente en el mejor derecho de propiedad. Esto no impide, que sea uno de los procesos reales que más se presentan en el ámbito procesal, como son los procesos de mejor derecho de propiedad, para dilucidar a quién corresponde un bien inmueble que ha sido transferido a dos o más personas, sin importar si el transferente es uno, dos o más personas.

3.2.5. Presupuestos sustantivos de la pretensión de mejor derecho de propiedad

a) Gozar de la calidad de propietario del bien en cuestión

El accionante o demandante, para ejercitar la pretensión de mejor derecho de propiedad se encuentra legalmente obligado de acreditar que tiene la condición de un verdadero y actual propietario del bien que pretende se le declare a su favor el mejor derecho de propiedad. Esta demostración versa, por ejemplo, el hecho de haber adquirido el bien mediante transferencia inter vivos, es decir, a través de una compra venta, donación, transmisión vía sucesión, prescripción adquisitiva de dominio, entre otros, que le otorguen el derecho y calidad de propietario.

b) Identificación e individualización del bien que se pretende la declaración del mejor derecho de propiedad

Consideramos que en este tipo de pretensiones (mejor derecho de propiedad), constituye una obligación más, la correcta identificación e individualización del bien que se pretende la declaración del mejor derecho de propiedad, esto debido a la naturaleza de la pretensión, no puede intentarse tal declaración sin haber previamente cumplido con identificar al bien, teniendo en cuenta que esta identificación debe estar o ser congruente con el título de propiedad que otorga al accionante la condición de propietario.

Este presupuesto sustantivo, implica necesariamente que el demandante especifique en forma exacta del bien, describiéndolo detalladamente, descripción que debe ser coincidente como reiteramos con el título de propiedad que apareja a su demandado como medio probatorio.

c) El demandado no debe encontrarse en posesión del bien

Es importante tener presente que, en este tipo de pretensión, es necesario que el demandado no debe encontrarse ejerciendo actos de posesión sobre el bien por cuanto, el propietario que es poseedor del bien, es quien se dirige contra un tercero que no detenta la posesión del bien, vale decir, esta pretensión es iniciada y dirigida contra un tercero no poseedor, pero que alega también tener la condición de propietario del mismo bien, esto es lo que se llama concurrencia de títulos de propiedad sobre el mismo bien..

3.3. Pretensiones que discuten el derecho de propiedad

3.3.1. Prescripción adquisitiva de dominio

a) Cuestiones generales

Esta pretensión también relacionada con la propiedad de los bienes en especial de los bienes inmuebles, según se puede observar en nuestro ordenamiento sustantivo civil, tiene un amplio tratamiento legal, se encuentra regulado en forma expresa en el Código Civil peruano, en los artículos del 950 al 953, contrariamente en lo que se refiere a la pretensión de mejor derecho de propiedad que carece de regulación legal específica, clara y concreta.

“La usucapión tiene como objetivo fundamental adquirir la propiedad a través del tiempo, se otorga el derecho de propiedad a quien se comporta como su fuese el propietario, estableciendo que se han cumplido no solo el requisito de posesión sino los demás requisitos para determinar el animus domini” (Muñoz, R. 2014, p. 167).

Por su parte Gonzales, G. afirma que, “si la propiedad se basa en la usucapión, entonces esta debe tener como contenido esencial a la posesión. Por tanto, para que haya usucapión debe haber posesión, esto es, control sobre el bien. Sin embargo, la sola posesión no es suficiente, pues se requieren algunas condiciones adiciones (Art. 950 CC)” (Gonzales, G. 2013, p. 1091).

Así el artículo 950 del Código Civil, al regular la prescripción adquisitiva de dominio y establecer los requisitos de la también llamada *usucapión* de bien inmueble, establece que la propiedad de un determinado bien inmueble se adquiere por prescripción, debiendo probarse fehacientemente que la persona que ejerce este derecho debe demostrar que se encuentra en posesión del inmueble de forma continua, pacífica y pública, ejerciendo actos como si se trataría de un propietario y además establece como requisito mínimo de la posesión durante diez años. Asimismo, al tratarse de la existencia de un justo título y buena fe solo requiere de un plazo de cinco años.

Este artículo tiene su complemento en el artículo 952 del mismo cuerpo legal prescribe la declaración judicial de *usucapión*, al precisar que la persona que adquiere un bien por prescripción tiene expedita la acción con la finalidad de que sea declarado propietario. Agregando que la sentencia que se expida declarando fundada la demanda constituye un título suficiente que permite la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.

Asimismo, la prescripción adquisitiva de dominio, dada su importancia, su presencia en la práctica judicial y especialmente en la realidad social, el legislador ha optado por otorgarle tratamiento jurídico adjetivo, siendo que en nuestro Código Procesal Civil se encuentra regulado en los siguientes artículos, i) Artículo 486 regulando su procedencia, manifestando de manera expresa que se tramitan en proceso abreviado como asunto contencioso, inciso 2 “Título supletorio, prescripción adquisitiva de dominio y rectificación de áreas y linderos”; ii) Artículo 504 regula el tramitación del proceso de prescripción adquisitiva de dominio; iii) Artículo 505 regula cuáles son los requisitos especiales que deben ser observados en la prescripción adquisitiva de dominio; iv) Artículo 506 establece la forma y a quienes debe ser emplazados con la demanda de prescripción adquisitiva de dominio; v) 507 regula de forma obligatoria la intervención del Ministerio Público en este tipo de procesos contenciosos; y, vi) 508 en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio en caso de que la sentencia que declara fundada la demanda no sea impugnada debe ser elevada en consulta a la sala superior especializada civil.

De lo señalado podemos concluir con meridiana claridad que, debido a la importancia de la prescripción adquisitiva de dominio, nuestro ordenamiento jurídico sustantivo, otorga un tratamiento legal, tanto a nivel sustantivo como a nivel procesal civil, ello a diferencia de la institución jurídica de mejor derecho de propiedad, en la que nuestro ordenamiento

jurídico no le otorga un tratamiento específico, pese a la importancia y la abundante casuística que se viene presentando dentro de nuestra realidad.

b) Concepto de prescripción adquisitiva de dominio

Al tener un tratamiento amplio y específico la prescripción adquisitiva de dominio en nuestro ordenamiento jurídico, también son varios los conceptos que se han expuesto sobre ésta institución jurídica, siendo que para nosotros consideramos que la prescripción adquisitiva de dominio, o llamada también *usucapión*, viene a ser un modo de adquirir la propiedad de determinadas cosas o determinados bienes, los cuales tienen como característica ser ajenas o tienen propietario, por lo tanto la prescripción trae como consecuencia jurídica la extinción de las acciones o derechos que tienen determinados propietarios como consecuencia del abandono y negligencia mostrada en el cuidado de sus propiedades, y que ante tal desidia otros las poseyeron, y sus propietarios no ejercieron las acciones y derechos, durante cierto tiempo para recuperar su propiedad.

Por su parte Ramírez, E. “la usucapión es la adquisición, por el poseedor de una cosa, del Derecho de propiedad o de otro Derecho real sobre esa cosa, por efecto de la posesión prolongada” (Ramírez, E. 2004, p. 106). Para Cuadros, C. “la prescripción es el modo de adquirir la propiedad por la transformación de la posesión en Derecho de propiedad debido al transcurso del tiempo” (Cuadros, C. 1995, p. 53).

Savigny afirma que la prescripción adquisitiva extraordinaria, pone de relieve:

Invariable se ha tenido la prescripción adquisitiva extraordinaria como la muestra por excelencia de una propiedad inmueble, ya que engendra el derecho de dominio sin otro requisito que el transcurso del tiempo, pues en ella es presumible lo que

conocemos como buena fe, sin embargo, la falta de un título de dominio (1845, p. 190).

Al respecto, el Tribunal Constitucional se ha pronunciado en el II Pleno Casatorio Civil – Casación 2229-2008 – Lambayeque:

En suma, la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley. Sirve, además a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierta de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas. Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (denominada usucapión extraordinaria, en tanto que, si media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria). (Casación 2229-2008, Fundamento 43)

La prescripción adquisitiva o *usucapión* es un acto jurídico de carácter formal, por el cual una posesión que cumple con los requisitos legales se transforma en propiedad. Consideramos que viene a ser, algo que va más allá de los alcances de un nuevo medio de prueba de la propiedad, o un simple instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión.

También se define que la *usucapión* constituye o es la consecuencia de un efecto de la posesión, conduciendo ésta a aquella. La *usucapión* es la adquisición por parte del poseedor de una cosa o bien, del derecho de propiedad o de otro derecho real sobre esa cosa, por efecto de la posesión

prolongada durante cierto plazo que es fijado por la ley, es decir, el plazo y otras características y/o requisitos obligatorios que debe observar la *usucapión* son establecidos por la norma sustantiva en forma clara, concreta y precisa de conocimiento de todas las personas.

c) Presupuestos para la procedencia del proceso de prescripción adquisitiva de dominio

La pretensión de prescripción adquisitiva de dominio y su procedencia, debe cumplir con requisitos mínimos e indispensables y que so regulados en forma expresa por el Código Procesal Civil y que a continuación los pasamos a detallar:

- c.1.** Demanda autorizada por abogado, que se encuentra habilitado por un colegio profesional de abogados.
- c.2.** Copia simple del documento de identidad del demandante, no es necesario que sea copia legalizada, pero si debe ser una copia legible.
- c.3.** Planos de ubicación y perimétricos del inmueble, estos deben ser debidamente visados por la Municipalidad Distrital o Provincial donde se encuentre el bien que se pretende prescribir.
- c.4.** Certificación municipal acerca del propietario o poseedor, teniendo como nombre la persona que pretende prescribir el bien inmueble.
- c.5.** Copia literal de asiento de inscripción (últimos 10 años si el predio es urbano y de 5 años si es rústico), esta copia literal es expedida por los Registros Públicos del lugar en el que se encuentra el bien inmueble que es materia de prescripción.
- c.6.** Certificación que el bien no se encuentra inscrito, igualmente expedida por los Registros Públicos.
- c.7.** Declaración testimonial de no menos de 3 ni más de 6 personas, mayores de 25 años, debiendo ser personas hábiles en su derechos civiles y aptos para declarar, la que debe ser comprobada por el juez al momento de rendir su testimonio.

c.8. Inspección judicial en el predio, esta diligencia es llevada a cabo por el juez encargado de la tramitación del proceso, y tiene como finalidad de evitar prescripciones de bienes distintos a los inmuebles que se solicita la prescripción y a la vez garantizar el derecho de defensa de los propietarios de los bienes colindantes.

Estos requisitos son de cumplimiento obligatorio y al margen de otros requisitos que según el demandante pueda incluir en su demanda junto con los medios probatorios que acrediten los hechos que sustentan su pretensión.

3.3.2. Otorgamiento de escritura pública

a) Aspectos generales

Otra de las pretensiones que tiene estrecha relación con la pretensión de mejor derecho de propiedad, es la pretensión de otorgamiento de escritura pública, esta relación se presenta como consecuencia de que ambas tienen que ver en algo con el derecho a la propiedad, este derecho a la propiedad se discute también en determinados supuestos jurídicos, como cuando se trata de dilucidar cuál de los propietarios sobre un bien tiene mayor y mejor derecho que otro propietario, en este caso el demandante es el propietario de un bien que dirige la demanda contra otro que también tiene la condición de propietario sobre el mismo bien.

En los procesos civiles por otorgamiento de escritura pública, su orientación está encaminada a otorgar una formalidad determinada a los actos jurídicos, entre los que se encuentran la finalidad de dotarles seguridad jurídica y formalidad, cuando en el contrato no se ha cumplido con las formalidades o requisitos necesarios o lo que es lo mismo buscar otorgar solemnidad a un contrato que permita a su propietario tener certeza jurídica sobre el bien de su propiedad.

Por el proceso de otorgamiento de escritura pública, lo que se busca es que el demandante logre obtener la formalidad de un determinado contrato, que el demandado cumpla con la formalidad establecida en los contratos o también establecida en la ley.

b) Definición

Por tratarse de una pretensión muy común en la práctica judicial, existen una diversidad de definiciones de escritura pública, así tenemos, que se le define como:

Un determinado documento público que ha sido confeccionado ante un notario público, en el cual se plasma determinados hechos o actos jurídicos, los cuales son autorizado por dicho fedatario público, en este documento además del notario público, deben firmar el otorgante u otorgantes, quienes deben acreditar su capacidad jurídica del contenido y de la fecha en que se realizó.

Lo señalado, nos permite afirmar que existen una gran cantidad y diversidad de contratos, que son manifestación y/o consecuencia de los diversos acuerdos entre particulares que deben formalizarse mediante escritura pública, ello con la finalidad de otorgarle o revestirlo con valor probatorio, consideramos que todos los contratos deberían celebrarse mediante escritura pública, para lograr tener valor probatorio de alto nivel; sin embargo, en la realidad social de nuestro país y debido a la informalidad esto no sucede, sino que por el contrario existe una gran cantidad de contratos que por diversos motivos no llegan a ser perfeccionados mediante escritura pública, pero entre los más importantes y dada su importancia consideramos que deben celebrarse por escritura pública los contratos de disposición o gravamen de bienes inmuebles, la constitución de sociedades civiles y mercantiles, y otros actos jurídicos en los que

consideramos deviene en su necesidad de conversión de un documento privado en un documento público, mediante la atribución al mismo de la fe pública.

Ya se ha pronunciado la jurisprudencia civil, en el sentido de que el otorgamiento de escritura pública, viene a ser el deber u obligación a que se halla sujeta una de las partes a perfeccionar el contrato suscrito dentro de su autonomía de voluntad. Por lo que como consecuencia de su incumplimiento de esta obligación, se le faculta al propietario a efectos de considerarlo pertinente iniciar este proceso, en aplicación de los artículos 1412 y 1549 del Código Civil, obligando a través del órgano jurisdiccional a la parte renuente cumple con su obligación de firmar la escritura de formalización y si a pesar del mandato judicial se mantiene en su negativa, corresponde al juzgador sustituir al obligado y éste será quien se encargue de cumplir con la firma del contrato y su respectiva formalidad ante el notario público pertinente (Bermudez, 2009).

Entonces entrando al aspecto procesal, podemos conceptualizar al proceso judicial de otorgamiento de escritura pública, como el procedimiento a través del cual un determinado propietario de un bien inmueble debidamente identificado e individualizado, y que a su vez cuenta con una escritura privada debidamente suscrita, requiere a través del órgano jurisdiccional al demandado obligado, a que le otorgue la escritura pública, por estar obligado éste último por orden legal o por así haberlo acordado de manera libre y voluntaria en el momento de la celebración o suscripción del contrato.

Es importante se tenga en cuenta que en el proceso judicial de otorgamiento de escritura pública lo que se busca o persigue y el debate fáctico jurídico y probatorio consiste en la existencia o no de la obligación de formalizar el título que contiene el contrato privado, “entonces se señala

que la existencia solo del contrato por el que se acuerde la compra venta o enajenación de un inmueble determinado, por una de las partes a favor de la otra, hace propietario al adquirente del bien; de esta manera ya se tiene que el contrato ha obtenido la categoría de un determinado modo de adquirir la propiedad, aunque se conserve sus efectos obligacionales en otros ámbitos” (Alejandro, 2014). Lo expuesto nos permite señalar que en este tipo de proceso no existe ningún tipo de discusión en lo que respecta a que las partes del contrato han cumplido o no con sus prestaciones contractuales, vale decir, se limita o tiene por finalidad su perfección sobre la titulación del contrato mediante el otorgamiento de escritura pública contenido en el contrato privado de compra venta suscrito entre las partes.

En el proceso de otorgamiento de escritura pública, consideramos que lo que se analiza desde un ámbito fáctico, probatorio y jurídico, es única y exclusivamente lo acordado dentro de los términos celebrados o contenidos en el contrato originario o privado, sin alterar el contenido del mismo; caso contrario se estaría alterando el contenido del contrato, situación jurídica que no es permitida en esta clase de procesos.

Como conclusión sobre el proceso civil y pretensión de otorgamiento de escritura pública. Mencionamos que se encuentra limitada en la discusión sobre el cumplimiento o no que debe efectuar el demandado de realizar la formalidad cuya exigencia se encuentra prescrita al celebrarse el contrato o también esta exigencia, puede ser que este regulado en la ley, de allí la exigencia en su cumplimiento por parte del obligado.

3.3.3. Reivindicación

a) Aspectos generales

La pretensión de reivindicación es otra institución jurídica muy importante, de mucha trascendencia en la práctica judicial, que también se encuentra

en estrecha relación con el derecho a la propiedad y en relación directa con el derecho a la propiedad de bienes inmuebles.

Para el caso de la pretensión de reivindicación, el legislador ha optado por regularla en nuestro ordenamiento sustantivo civil, es decir, la reivindicación cuenta con regulación en el Código Civil peruano, dentro de la definición de la propiedad, así el artículo 923 al definir la propiedad también regula la reivindicación con los siguientes términos “la propiedad consiste en el poder jurídico que permite al propietario usar, disfrutar, disponer y reivindicar un determinado bien”. En el ejercicio de estos derechos se pone como límites, que debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. Siendo que estos límites son impuestos por el bien común, interés social y sólo los impone la ley.

De lo expuesto, podemos establecer que la reivindicación, si bien no tiene una regulación propia en nuestro sistema jurídico civil; sin embargo, se encuentra regulada en el Código Civil artículo 923, norma que define a la propiedad.

b) Definición

Al igual que las anteriores pretensiones tratadas como son desalojo por ocupación precaria, prescripción adquisitiva de dominio y otorgamiento de escritura pública, sobre la reivindicación, existe muchas definiciones, siendo las más útiles las siguientes:

Una de las definiciones clásicas sobre reivindicación es la que la concibe como la acción reivindicatoria que es ejercida por el propietario que no posee un bien inmueble contra el poseedor, quien, frente al propietario, no puede alegar un título jurídico que justifique su posesión. Es decir, mediante esta acción (reivindicatoria), el propietario reclama la cosa a su actual

poseedor que carece de título de propiedad, para obtener su posesión en el bien.

Para Vidal, F. la acción reivindicatoria es:

Aquella acción que la materializa el propietario no poseedor ejercida contra el poseedor no propietario a fin de poder restituir la posesión de la bien materia de litis o doctrinariamente denominado *res in iudicium deducta*, asimismo es uno de los mal atributos del derecho de propiedad [recordemos que dichos atributos son los denominados *ius utendi*, *ius fruendi*, *ius abutendi* y *ius vericandi*] (Vidal, F. 1996, p. 273).

“(...) en cuanto a la finalidad, la reivindicación tiende a procurar al reivindicante la posesión definitiva de la cosa (...)” (Messineo, F. 1954, p. 227).

La finalidad del proceso de reivindicación es que el propietario que se sienta despojado de dicha cualidad, es decir, de la propiedad, busca a través de esta acción tratar de recuperar el bien que cree y que ostenta título alguno de propiedad contra el poseedor quien amparándose en la naturaleza misma de la posesión que es la realidad misma y efectiva del derecho, por eso, la mejor doctrina señala que la propiedad se justifica gracias a la posesión; sin embargo, dicha afirmación se podría desestimar si es que el verdadero titular logra acreditar el derecho que a su naturaleza le corresponde (Messinero, F. 1954, p. 392).

Esta pretensión de reivindicación, es muy importante en nuestra realidad judicial, dado la existencia de muchos propietarios que no ejercen su posesión, por lo que recurren a la llamada acción reivindicatoria para recuperar la posesión de su propiedad, esta 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 sin contar con título, se le restituya con todos sus accesorios.

Entonces podemos concluir definiendo a la reivindicación como la acción ejercida por una determinada persona que reclama la restitución de una cosa de la que se pretende propietario; esta acción tiene como fundamento en la existencia del derecho de propiedad y tiene por finalidad la obtención de la posesión.

e) Presupuestos para la procedencia de la acción reivindicatoria.

Al no existir una regulación expresa y clara en el Código Civil peruano sobre la prescripción, ha sido la doctrina y la jurisprudencia quienes al interpretar y desarrollar el artículo 923 del Código Civil, han llegado a establecer que, para la procedencia de la reivindicación, se tiene que cumplir o acreditarse la concurrencia de tres presupuestos.

La Corte Suprema se ha pronunciado sobre la procedencia de la reivindicación, para la cual tienen que concurrir los siguientes elementos: a) Que la ejercite el propietario que no tiene la posesión de bien, b) Que esté destinada a recuperar el bien no el derecho de propiedad, c) Que el bien esté poseído por otro que no sea el dueño, y D) Que el bien sea una cosa determinada” (Casación N° 3436-2000 – Lambayeque).

3.4. Cuestiones procedimentales

3.4.1. Proceso de conocimiento de mejor derecho de propiedad

3.4.1.1. Regulación legal

Este proceso se encuentra regulado en el Código Procesal Civil, Sección Quinta, Procesos Contenciosos, Título I Proceso de Conocimiento, Capítulo I Disposiciones generales: artículo 475 - Procedencia del proceso; artículo 476 - Requisitos de la actividad procesal; artículo 477 - Fijación del proceso por el juez; artículo 478 – Plazos y el artículo 479 - Plazo especial del emplazamiento.

Es decir, cuenta con una regulación específica en nuestro sistema jurídico procesal, que consideramos es la adecuada para tramitarse, discutirse y resolverse en esta vía procedimental del proceso de conocimiento, la pretensión de mejor derecho de propiedad dada su complejidad y trascendencia social sobre el derecho fundamental a la propiedad.

3.4.1.2. Definición del proceso de mejor derecho de propiedad

La pretensión de mejor derecho de propiedad, en nuestra norma procesal civil no cuenta con una regulación específica, por lo que se debe aplicar la normativa general que rige para la vía procedimental del proceso de conocimiento.

Como es de conocimiento la vía procedimental del proceso de conocimiento es una vía lata, de plazos largos, en el que se tramitan pretensiones complejas de difícil solución y por lo consiguiente antes esta complejidad, es lógico y coherente que la actividad procesal y en especial la actividad probatoria que se despliegue en esta vía procedimental sea amplia acorde con la importancia que contienen las pretensiones que se discuten es dicha vía procedimental.

Se define como proceso de conocimiento a aquel que tiene por objeto resolver una pretensión por parte del órgano jurisdiccional, resolución que se hace a través de la aplicación de las normas

respectivas a los hechos planteados y discutidos, el contenido de la situación jurídica existente entre las partes contendientes.

En estos procesos recae una sentencia que contiene una declaración de certeza sobre la existencia o inexistencia del derecho pretendido por el actor. El órgano decisor, despliega una actividad cognoscitiva en la que valora los elementos de juicio que las partes incorporan al proceso mediante sus actos postulatorios y ofrecimiento de pruebas.

3.4.1.3. Proceso de conocimiento de mejor derecho de propiedad - características

- Como ya lo hemos señalado en el proceso de conocimiento regulado por el código Procesal Civil, no existe normas expresas que regulen esta pretensión.
- Ante la ausencia de normas, el procedimiento que debe seguirse en el caso de la controversia sobre la pretensión de mejor derecho de propiedad, es de aplicación de las normas generales que regulan el proceso de conocimiento.
- Se requiere que tanto demandante como demandado cuenten con título de propiedad, referidos a un mismo bien inmueble.
- Existe un concurso de por lo menos dos titulares de derechos de propiedad de un mismo bien que se disputan el reconocimiento preferente de uno de ellos en desmedro del otro.
- En la pretensión de mejor derecho de propiedad existen dos títulos de propiedad que pugnan el uno contra el otro para lograr primacía.
- El mejor derecho de propiedad es considerada una pretensión compleja, por esta razón su trámite es en vía del proceso de conocimiento.
- En la pretensión de mejor derecho de propiedad la prueba que prima es el documento por el cual se adquiere la propiedad.

- En el mejor derecho de propiedad no se discute temas sobre la posesión.

3.4.1.4. Legitimación activa y pasiva de las partes en el proceso de mejor derecho de propiedad

En la pretensión de mejor derecho de propiedad obligatoriamente quien cuenta con legitimidad para obrar activa o llamada legitimación activa, que en el proceso pasa a ser el demandante, es cualquier persona que cuente con título de propiedad sobre un determinado bien inmueble.

Y de igual manera en este proceso la legitimidad para obrar pasiva o llamada legitimación pasiva, que en el proceso viene a ser la parte demandada, puede ser ostentada por cualquier persona con la condición que tenga título de propiedad sobre el mismo bien que el demandante alega el mejor derecho de propiedad, tiene que existir coincidencia en el bien tanto por parte del título del demandante como del demandado.

3.4.2. Proceso civil de conocimiento

3.4.2.1. Aspectos generales

En la doctrina procesal civil, es unánime la aceptación de que el procedimiento civil constituye el instrumento o vehículo del cual se sirve el Estado por intermedio de sus órganos jurisdiccionales debidamente jerarquizados para brindar tutela jurisdiccional efectiva y dar una solución definitiva a los conflictos de intereses que se presentan entre sus integrantes y que las partes le sometan ante el órgano judicial respectivo (civil).

El proceso civil “es una serie de actos que se despliegan de manera progresiva con el único fin de resolver un conflicto de intereses, los mismos que están sometidos al conocimiento y a la decisión del titular de la decisión” (Carrión, J. 2000, p. 150).

Por su parte Couture, E. afirma que el proceso civil es “la secuencia o serie de actos que se desenvuelven progresivamente, con el objeto de resolver, mediante juicio de la autoridad, el conflicto sometido a su decisión. La simple secuencia, no es proceso, sino procedimiento” (Couture, E. 2000).

El proceso civil, es definido como todo ese conjunto de normas jurídicas de carácter procesal, que regulan los actos procedimentales, sistematizados, ordenados y regulados en un cuerpo normativo jurídico, llamado Código Procesal Civil, esta normatividad tiene como objetivo regular el inicio, desarrollo y ejecución del proceso civil, es decir, se resuelve una controversia concreta discutida, regulándose desde su inicio, el camino procedimental y el cumplimiento de lo decidido por el juzgador.

El proceso civil está condicionado por el principio dispositivo, que no es otra cosa que el ejercicio realizado por el demandante de su derecho de acción que se materializa con la presentación de la demanda y es dirigida contra otra persona llamada demandado, con quien a la vez se establece o surge una relación jurídica procesal que se mantendrá durante todo el proceso.

3.4.2.2. Etapas del proceso civil de conocimiento

El proceso civil en general y especialmente el proceso de conocimiento, para cumplir con sus finalidades tanto abstracta como concreta, transcurre por una serie de etapas que a la vez contienen

determinados actos procesales, cada una con actos propios diferenciados y debidamente organizados, que incluyen actos procedimentales correspondientes y que caracterizan a cada etapa y que diferencian unas de otras, que se encuentran debidamente, identificados, organizados y sistematizados, siendo las etapas del proceso las siguientes: Postulatoria, probatoria, decisoria, impugnatoria y ejecución.

i) Etapa postulatoria

Lobato, R. lo define como una “relación jurídica, pues está constituida por un vínculo que la norma de Derecho establece entre el sujeto del Derecho y el sujeto del Deber (...); varios sujetos, investidos de poderes determinados por la ley, actúan en vista de la obtención de un fin” (Lobato, R. 1997, p. 12).

La etapa postulatoria, es la primera etapa del proceso civil, con esta etapa se da inicio al proceso civil, es el estadio procesal en el que las partes contendientes presentan al juez sus pretensiones, el demandante presenta su pretensión, entendida como la satisfacción que busca sea satisfecha por el demandado, y, el demandado presenta su posición ante dicha pretensión, también se exponen los hechos o fundamentos fácticos que sustentan sus pretensiones, se ofrecen todos los medios probatorios con los que pretende acreditar cada uno de sus hechos fácticos, sobre los cuales el juez emitirá el pronunciamiento definitivo, sus fundamentos jurídicos, que pueden ser legales, doctrinarios jurisprudenciales, acuerdos plenarios y/o precedentes vinculantes y los anexos que la norma procesal exige.

Esta etapa se caracteriza porque rige el Principio Dispositivo, en el sentido de que son las partes, en esencia la parte demandante quien da inicio al proceso con la presentación de la demanda, la cual

contiene la pretensión que va ser materia de discusión a lo largo del proceso, y sobre la cual se va a emitir el pronunciamiento correspondiente por parte del órgano jurisdiccional.

Este Principio Dispositivo, prohíbe a los jueces iniciar procesos de oficios, por cuanto el ejercicio del derecho de acción es una facultad que a ley otorga a las partes, dependiendo de la parte demandante el inicio o no de un proceso.

Asimismo, en base al Principio Dispositivo es la parte demandante quien delimita las facultades decisorias del juzgador, situación jurídica regulada en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil de la siguiente manera:

El Juez y derecho: El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes” (Artículo VII del TPCPC).

Lo prescrito en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal, determina la prohibición del juzgador de aplicar facultades extra *petitas* (no pedidas en el petitorio), *ultra petittas* (más allá del petitorio) y/o *citra petitas* (menos de lo peticionado en el petitorio), teniendo como obligación ineludible de emitir pronunciamiento sólo en lo que la parte demandante ha pedido como pretensión en el acto postulatorio de la demanda, siendo responsabilidad esta parte delimitar las facultades del juez al momento de resolver el conflicto de intereses y decidir la pretensión demandada.

ii) Etapa probatoria

En la etapa probatoria se vincula el derecho subjetivo con la prueba en el proceso, en palabras de Ovalle, F. sostiene que

El derecho subjetivo a la prueba está estrechamente asociado al proceso y tiene la misma jerarquía y naturaleza que el derecho de acción, el derecho de contradicción, el derecho a un debido proceso y el derecho de impugnación. Es decir, se trata de un derecho fundamental de un derecho humano y que corresponde a todo sujeto de derecho que interviene en un proceso judicial o en cualquier otro procedimiento, sea como demandante, demandado o tercero legitimado (Ovalle, F. 1982, p. 25)

En esta etapa se desarrolla toda la actividad probatoria, es el estadio procesal en que las pruebas ofrecidas con la demanda y contestación, serán admitidas y posteriormente actuadas por el juzgador, es necesario señalar que en lo concerniente a la actividad probatoria son las partes quienes tienen la obligación de acreditar los hechos que sustentan sus pretensiones, para obtener una sentencia favorable. Lo señalado se encuentra regulado en el Código Procesal Civil, artículo 196 cuando regula la carga de la prueba, al prescribir, salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quienes los contradice alegando hechos nuevos.

La etapa probatoria es de vital importancia en el proceso civil, porque a través de ésta las partes van a generar convicción en el juez, sobre sus alegaciones, argumentaciones y actividad probatoria, lo que va a determinar la decisión y el futuro final del conflicto de intereses discutido. "Es la fase del proceso en la cual las partes tienen la oportunidad de acreditar su dicho ante el juez,

correspondiéndole al actor hacerlo respecto a los hechos constitutivos de su acción y al demandado en relación con sus defensas y excepciones” (Arazi, 2010).

Cabe mencionar, además, que toda la actividad probatoria se desarrolla bajo la dirección e intermediación del juez que conoce y dirige el proceso, siendo la intermediación el contacto directo, sin obstáculo alguno entre el juzgador, las partes y especialmente en la actuación probatoria, a efectos de que sea el juez que actuó las pruebas quien decida la cuestión debatida o conflicto de intereses.

iii) Etapa decisoria

Consideramos que esta etapa al igual que la etapa probatoria, son las más importantes dentro del proceso civil, y es en esta tercera etapa que el juez va a resolver o decidir el conflicto de intereses, a través de la expedición de una sentencia que se le denomina sentencia estimatoria, debido a que el juez estima, entendida ésta, como sinónimo de valoración analítica-jurídica de los medios probatorios, hechos alegados y su encuadramiento en normas jurídicas, lo que permite decidir el conflicto pronunciándose sobre el fondo de la controversia.

Reiteramos que la decisión del juez, adoptada en una sentencia, contiene un análisis lógico, jurídico y valorativo, para solucionar el conflicto de intereses, este análisis es de todo el conjunto de hechos, pruebas y normas jurídicas, que determinan su decisión amparando el derecho invocado o denegando el mismo.

Es importante establecer la estrecha relación que esta etapa decisoria tiene con la etapa anterior o etapa probatoria del proceso, por cuanto el análisis que realiza el juez para decidir el conflicto de

intereses tiene como sustento lo actuado en la etapa probatoria, es decir, la decisión que adopte el juzgador está condicionada a la prueba actuada y con la que se haya logrado acreditar por las partes en referencia a los hechos que sustentan su pretensión y que fueron objeto de fijación de puntos controvertidos, tal como lo ordena el artículo 196 del Código Procesal Civil, caso contrario en aplicación del artículo 200 del mismo cuerpo legal, la demanda será declarada infundada, al producirse la improbanza de los hechos que sustentan la pretensión demandada, es debido a la actividad probatoria que el juez adoptará la decisión final.

iv) Etapa impugnatoria

La decisión del juez (sentencia) no siempre satisface a ambas partes en conflicto, es decir, una parte siempre va a ser perjudicada con la sentencia, ya sea el demandante o demandado, al declararse fundada o infundada la demanda, es por ello que la parte que se considera afectada con la sentencia tiene todo el derecho de cuestionar la resolución que no le es favorable a través de los medios impugnatorios que la ley le franquea, que son denominados como recursos, entre ellos el recurso de apelación.

Entonces esta etapa, es el estadio por el cual se cuestiona la decisión contenida en la sentencia por la parte que es agraviada y utilizando los medios impugnatorios permitidos por la ley, es decir, tiene que existir congruencia entre la resolución que se impugna y el medio probatorio que la ley faculta a la parte para cuestionar la resolución que le es desfavorable.

Precisamos que, para hacer valer los medios impugnatorios y especialmente los recursos, es necesario que la parte que va hacer uso de éstos haya sido perjudicada con la resolución que pretende

impugnar, por cuanto es obligatorio exponer el agravio sufrido con la resolución que cuestiona, de allí el impedimento a la parte favorecida para impugnar una resolución que ampara su pretensión, carece de interés al no ser afectada con la resolución que pretende impugnar.

La impugnación es el instrumento o acto procesal que la ley concede a las partes para solicitar que lo resuelto por el juez sea elevado al superior jerárquico (en pocos casos el mismo juez, como lo es en el recurso de reposición), quien según los cuestionamientos expuestos por el apelante realice un nuevo examen de un acto procesal o de todo el proceso, a fin de que se anule o revoque total o parcialmente por encontrarse presuntamente afectado de algún vicio (aspectos formales) o error (de fondo).

Consideramos necesario precisar que la Constitución Política del Perú en su artículo 139 inciso 6, establece como una garantía de la administración de justicia la “instancia plural o pluralidad de instancias”, la misma que tiene su desarrollo en el Código Procesal Civil, que según el artículo X de su Título Preliminar, es cumplida a través del Principio de Doble Instancia, cuando señala que “El proceso tiene dos instancias, salvo disposición legal distinta”. Lo que nos permite señalar que el proceso civil tiene sólo dos instancias, y la competencia de la Corte Suprema está relacionado al recurso extraordinario de casación, que no es considerado instancia.

En cuanto a la obligatoriedad de la existencia de esta etapa en el proceso civil, se ha señalado que ésta está supeditada a que sea ejercida o no por la parte perjudicada por una resolución, ya que si esta parte pese a que la resolución le causa agravio decide no impugnarla, simplemente no se cumple con la etapa impugnatoria, debido a que la utilización de los medios impugnatorios se rige por el Principio de Disposición, siendo decisión de la parte agraviada si

hace o no uso de los medios impugnatorios que el Código Procesal Civil u otra norma le franquea.

El Código Procesal Civil en referencia a esta etapa señala en su artículo 355 que mediante los medios impugnatorios las partes o terceros legitimados solicitan que se anule o revoque, total o parcialmente, un acto procesal presuntamente afectado de vicio o error, es decir, la norma procesal establece los límites para ejercer el derecho de impugnación.

v) Etapa de ejecución

Esta es la etapa en la que se cumple lo ordenado por el órgano jurisdiccional en una sentencia firme, es decir, se ejecuta lo ordenado por el juez, sin que exista posibilidad alguna de impedir su ejecución. Con esta etapa se logra uno de los fines del proceso que es lograr la paz social en justicia, debido a que los intereses del demandante que fueron afectados y amparados en una sentencia, logran ser reparados.

Para cumplir lo ordenado en la sentencia, el juez que ejecuta la misma puede recurrir a todos los actos procesales y apremios que la ley le permite e incluso la utilización de la fuerza pública.

Asimismo, ninguna persona, autoridad puede oponerse o impedir la ejecución de la sentencia, de hacerlo incurrirá en responsabilidades civiles, administrativas y/o penales.

Sobre lo señalado precedentemente el Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, Decreto Supremo N° 017-93-JUS en su artículo 4 prescribe lo siguiente:

Carácter vinculante de las decisiones judiciales. Principios de la administración de justicia. “Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala.

Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso” (Artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial).

Entonces en esta etapa de ejecución el juez cuenta con todas las herramientas legales que la ley le otorga para hacer efectivo lo ordenado en la sentencia y, por otro lado, ninguna autoridad o persona puede oponerse a la ejecución, y de hacerlo incurriría en responsabilidad penal, civil y administrativa.

4. Análisis del problema

4.1. Análisis de la sentencia de primera instancia

4.1.1. Partes del proceso

- Proceso Civil N° 01434-2017-0-0601-JR-CI-02.
- Tercer Juzgado Especializado Civil de Cajamarca, Corte Superior de Justicia de Cajamarca.
- Juez: Williams Ventura Padilla.
- Especialista: María Teresa Malpartida Burgos.
- Sala Civil Permanente Sede de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca.
- Demandante: Segundo José Terán Oliva.
- Demandados: Vilma Bazán Terán y Huberto Guevara Herrera.
- Pretensiones: Mejor derecho de propiedad y entrega de bien inmueble
- Estado del proceso: Sentencia de segunda instancia que confirma la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda de mejor derecho de propiedad y entrega de bien inmueble.

4.1.2. Contenido de la sentencia de primera instancia

1° Sentencia N° 0076-2019-C, resolución N° 09 expedida el 05 de julio de 2019.

2° Parte de antecedentes.

En esta parte se hace una narración y descripción de los principales actos procesales como son:

- Partes y materia demandada.
- Petitorio de la demanda.
- Fundamentos de hecho de la demanda.
- Auto admisorio de demanda.
- Contestación de demanda.

- Saneamiento procesal y fijación de puntos controvertidos.
- Admisión de medios probatorios.
- Diligencia de inspección ocular.

3° Parte considerativa.

Esta parte contiene los considerandos analizados, valoración de las pruebas y el análisis jurídico desarrollado por el juez para resolver la pretensión discutida y son:

Primero. Se argumenta sobre el derecho fundamental de las personas a la tutela jurisdiccional efectiva para la solución de un conflicto de intereses o una incertidumbre jurídica, utilizando para ello el proceso como instrumento.

Segundo. Se realiza un análisis del término mejor derecho de propiedad, señalándose, porque un bien sólo puede pertenecer a una persona o conjunto de personas en forma exclusiva y jurídicamente no existen dos derechos de propiedad frente a un mismo bien y que uno de ellos es mejor que otro, sino que cuando convergen títulos de propiedad excluyentes entre sí de diferentes sujetos, sólo uno de ellos prevalece, no por ser mejor derecho, sino porque el otro título carece de eficacia.

Algunos autores lo denominan pretensión declarativa de dominio.

El derecho de propiedad regulado en el Código Civil peruano, establece cuatro poderes inherentes a la propiedad, uso, disfrute, disposición y reivindicación de un bien en armonía con el interés social.

A nivel constitucional se indica que la propiedad es inviolable y se ejerce en concordancia con el interés común y dentro de los límites de la ley.

El derecho a la propiedad se acredita con un documento público (título) y si es privado debe ser de fecha cierta conforme al artículo 245° del CPC. Se exige un documento escrito, porque el contrato privado es de difícil probanza.

Tercero. La pretensión de mejor derecho de propiedad es intentada por quien ostenta un derecho de propiedad sobre un bien contra otra que también detenta derecho de propiedad sobre el mismo bien, existe

confluencia de dos titulares en disputa que uno quiere prevalecer sobre el otro.

Ante la transmisión de un dominio, sólo puede adquirir el bien aquel a quien primero se le hizo la tradición, se debe tener en cuenta la buena fe en el momento de adquirir la posesión, posesión otorgado por quien emana el título.

Cuarto. Se fijaron como puntos controvertidos: i) Pretensión principal: Determinar judicialmente si le corresponde al demandante el mejor derecho de propiedad, sobre un terreno rústico ubicado en el Sector Urubamba de la ciudad de Cajamarca, Unidad Catastral N° 31866, área de 66.00 metros cuadrados a fin de que el juzgado ordene que el título de propiedad del recurrente consistente en la Escritura Pública N° 3421 de fecha 01 de diciembre de 2010, prevalece y excluye al título de propiedad que tienen los demandados sobre el mismo bien, que consiste en la Escritura Pública N° 936 de fecha 30 de abril de 2013; ii) Si corresponde la entrega del bien inmueble antes señalado al demandante.

Quinto. Con Escritura Pública de compra venta el demandante Segundo José Terán Oliva con fecha 01 de diciembre de 2010, adquirió el inmueble denominado lote 01 de 130.0036 metros cuadrados de sus anteriores propietarios: Ciriaco Terán García y Justina Oliva Gamarra, inmueble que forma parte del predio Urubamba, con los linderos siguientes: Por el frente colinda con un callejón con 11.10 metros lineales; Por el costado derecho entrando, con la propiedad de Bertila Cabos Rojas y Jesús Terán Oliva, con 9.60 metros lineales; Por el costado izquierdo entrando, colinda con la propiedad de Cruz Heras Sonac con 9.50 metros lineales; y, Por el fondo, colinda con la propiedad de Natividad Heras Sonac, con 16.20 metros lineales. Con un área total de 130.36 metros cuadrados.

Sexto. Con Escritura Pública N° 969 se acredita el tracto sucesivo del bien, el terreno es parte integrante de la Unidad Catastral N° 31866 – Parcelación del Predio rústico Urubamba, ubicado en la ciudad de

Cajamarca por el vendedor Cruz Heras Sonac al comprador Ciriaco Terán García, quien transfirió el lote 01 a favor del demandante según Escritura Pública N° 3421.

Por otro lado, con fecha 06 de marzo de 2012, con Escritura Pública N° 594, el señor Ciriaco Terán García otorga en compra venta un lote de 66.00 metros cuadrados, cuyos linderos son los siguientes: a) Por el frente, colinda con un pasadizo, midiendo 5.50 metros lineales; b) Por el costado derecho, colinda con la propiedad de la señora Bertila Cabos y Jesús Terán, midiendo 9.90 metros lineales; c) Por el costado izquierdo, colinda con la propiedad de José Terán midiendo 9.90 metros lineales; y, Por el fondo, colinda con la propiedad de Natividad Heras, midiendo 8.00 metros lineales: Y es en virtud de la Escritura Pública N° 594, la señora Marcelina Terán Oliva vende el lote de un área de 66.00 metros cuadrados a los demandados Huberto Guevara Herrera y Vilma Bazán Terán conforme se observa de la Escritura Pública N° 906 de fecha 30 de abril de 2013.

Según el acta de inspección los linderos del bien son los siguientes: Por el frontis, colinda con un pasaje; Por el lado derecho entrando, colinda con una propiedad de la señora Bertila Cabos Rojas; Por el lado izquierdo entrando, colinda con la propiedad del demandante; y, Por el respaldo, colinda con la propiedad de la señora Natividad Heras.

Sétimo. En los procesos de mejor derecho de propiedad, es el órgano jurisdiccional quien va establecer cuál de los propietarios detenta el derecho preferente y oponible al de los demás; la acción supone la existencia de dos derechos sobre un mismo bien, los mismos que se sustentan en títulos y documentos de los cuales sólo uno determinará el mejor derecho de propiedad por antigüedad, rango o inscripción registral.

Así, el artículo 1135° del Código Civil prescribe: 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 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 antiguo.

Octavo. Sobre el primer punto controvertido: Determinar judicialmente si le corresponde al demandante el mejor derecho de propiedad, sobre un terreno rústico ubicado en el Sector Urubamba de la ciudad de Cajamarca, Unidad Catastral N° 31866, área de 66.00 metros cuadrados a fin de que el juzgado ordene que el título de propiedad del recurrente consistente en la Escritura Pública N° 3421 de fecha 01 de diciembre de 2010, prevalece y excluye al título de propiedad que tienen los demandados sobre el mismo bien, que consiste en la Escritura Pública N° 936 de fecha 30 de abril de 2013.

Sobre este punto de los medios probatorios se advierte que por Escritura Pública N° 3421 de subdivisión, independización y compraventa el señor Ciriaco Terán García y su esposa Justina Oliva Gamarra otorgan en compraventa el inmueble independizado denominado Lote 01 de 130.36 metros cuadrados al demandante Segundo José Terán Oliva, el 01 de diciembre del año 2010; sin embargo, con fecha 06 de marzo de 2012, mediante escritura Pública N° 594 el señor Ciriaco Terán García otorga en venta real y enajenación perpetua un lote de terreno de 66.00 metros cuadrados, el mismo que formara parte integrante del Lote 01 de 130.36 metros cuadrados, tal como se ha evidenciado de la inspección judicial. Además, se tiene que la señora Marcelina Terán Oliva, con fecha 30 de abril de 2013, con escritura Pública N° 906 vende el lote de un área de 66.00 metros cuadrados a los demandados Huberto Guevara Herrera y Vilma Bazán Terán.

Se advierte que existen dos documentos de fecha cierta respecto de parte del mismo bien, y que según la Escritura Pública N° 594 fue celebrado el 06 de marzo de 2012, por lo que estando a la aplicación del artículo 1135° del Código Civil, el mejor derecho de propiedad le asiste al demandante Segundo José Terán Oliva, por ser quien adquirió con mayor antigüedad y con documento de fecha cierta, por lo que su título de propiedad consistente en la Escritura Pública N° 3421 prevalece y

excluye al título de propiedad de los demandados consistente en Escritura Pública N° 936 de fecha 30 de abril de 2013, pues no se ha acreditado que el demandante haya adquirido el bien sub litis de mala fe, como lo señalan los demandados.

Noveno. Sobre el segundo punto controvertido: Si corresponde la entrega del bien inmueble materia de mejor derecho de propiedad.

Al haberse establecido que el accionante tiene el mejor derecho de propiedad, se deberá ordenar que los demandados hagan entrega al demandante del bien inmueble con Unidad Catastral N° 31866, de un área de 66.00 metros cuadrados, para cuyo efecto se les deberá conceder un plazo prudencial con el apercibimiento respectivo en caso de oposición; pues la facultad de reivindicar (mal llamada devolución de bien), es el derecho del propietario de recurrir a la justicia reclamando el objeto de su propiedad y evitando la intromisión de un tercero ajeno, tal como lo prescribe el artículo 972° del código civil.

Si bien la acción de reivindicación la interpone el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario, ello no obsta que en dicho proceso pueda discutirse el mejor derecho de propiedad, porque la acción reivindicatoria es una acción real por excelencia que protege el derecho a la propiedad, de la cual uno de los atributos es la posesión, por lo que al advertirse que el demandante no ejerce la posesión de su propiedad, resulta también amparable la acción reivindicatoria, conforme a lo expuesto sobre la carga de la prueba estipulada en el artículo 196° del CPC.

Décimo. Se debe amparar la demanda porque el demandante ha probado de manera exclusiva, excluyente y auténtica sobre el bien en controversia, ya que su escritura es pública, cierta y produce todos sus efectos, lo que determina su derecho de propiedad tenga prioridad en el tiempo frente a otros derechos reales que terceros puedan invocar.

Décimo primero. Al amparo del artículo 412° del CPC se debe exonerar a los demandados de los costos y costas en atención a que habrían adquirido el bien que por antigüedad le pertenece al demandante.

4° Parte resolutive. Fallo.

a) DECLARAR FUNDADA la demanda sobre mejor derecho de propiedad y entrega de bien inmueble interpuesta por Segundo José Terán Oliva contra Huberto Guevara Herrera y Vilma Bazán Terán en la vía de proceso de conocimiento, en consecuencia DECLARO QUE EL TÍTULO DE PROPIEDAD consistente en la Escritura Pública N° 3421 de fecha 01 de diciembre de 2010 que ostenta el demandante respecto del lote de terreno denominado Lote 01 de 130.36 metros cuadrados, cuyos linderos son: Por el frente colinda con un callejón con 11.10 metros lineales; Por el costado derecho entrando, colinda con la propiedad de Bertila caos Rojas y Jesús Terán Oliva con 9.60 metros lineales; Por el costado izquierdo entrando, colinda con la propiedad de Cruz Heras Sonac, con 9.50 metros lineales; y, Por el fondo, colinda con la propiedad de Natividad Heras Sonac con 16.20 metros lineales. PREVALECE Y ES OPONIBLE al título que se refiere la Escritura Pública N° 936 de fecha 30 de abril de 2013, en el extremo que pudiera afectar o sobreponerse al terreno materia de litigio.

b) Se ORDENA que los demandados Huberto Guevara Herrera y Vilma Bazán Terán dentro del plazo de QUINCE DÍAS de notificada con la sentencia, hagan entrega del bien inmueble antes descrito a favor de Segundo José Terán Oliva, bajo apercibimiento de lanzamiento por el personal del juzgado en caso de oposición. SIN COSTAS y SIN COSTOS del proceso, CONSENTIDA o EJECUTORIADA que sea la sentencia archívese en el modo y forma de ley. NOTIFÍQUESE.

4.2. Análisis de la sentencia de segunda instancia

4.2.1. Contenido de la sentencia de segunda instancia

1° Sentencia de vista N° 10-2021-SEC. Resolución N° 17 expedida el 13 de enero de 2021.

2° Parte correspondiente a:

I. Vistos

i) Materia

Se señala que es la apelación interpuesta por el abogado de los demandados Huberto Guevara Herrera y Vilma Bazán Terán, contra la sentencia contenida en la resolución N° 09 que declara fundada la demanda sobre mejor derecho de propiedad.

ii) Antecedentes

- El demandante Segundo José Terán Oliva pretende el mejor derecho de propiedad, sobre un terreno rústico ubicado en el Sector Urubamba de la ciudad de Cajamarca, Unidad Catastral N° 31866, área de 66.00 metros cuadrados en consecuencia se ordene que el título de propiedad del recurrente consistente en la Escritura Pública N° 3421 de fecha 01 de diciembre de 2010, prevalece y excluye al título de propiedad que tienen los demandados sobre el mismo bien, Escritura Pública N° 936 de fecha 30 de abril de 2013.

- Admitida la demanda se corrió traslado a los demandados, quienes señalaron que el demandante Segundo José Terán Oliva, aprovechando que su vendedor Ciriaco Terán García no sabía leer, en forma ilegal y de mala fe, adquirió el área de 66.00 metros cuadrados que le corresponde a su vendedora Marcelina Terán Oliva; que compraron el bien mediante escritura pública N° 906 de fecha 30 de abril de 2013 y de buena fe.

- La apelación de la sentencia se sustenta en:

* La sentencia carece de motivación, sólo ha valorado los argumentos de la parte accionante.

No se ha tenido en cuenta que el demandante Segundo José Terán Oliva, adquirió de mala fe el bien, aprovechando que sus vendedores Ciriaco Terán García y Justina Oliva Gamarra, no sabían leer, les hizo estampar su huella digital en la escritura de compraventa 3421, en la cual consignó de manera ilegal el lote de 66.00 metros cuadrados que le corresponde a su vendedora Marcelina Terán

Oliva, por lo que la venta totalizó un área de 130.36 metros cuadrados, hecho que se enteraron tiempo después.

- * No se ha valorado que los apelantes adquirieron de buena fe el lote de 66.00 metros cuadrados de Marcelina Terán Oliva y tomaron posesión del mismo y realizaron trabajos de construcción sin recibir comunicación alguna del demandante.
- * El demandante ha interpuesto demanda sobre nulidad del acto jurídico de compraventa a favor de Marcelina Terán Oliva, proceso N° 320-2021-0, del cual han solicitado el abandono y además han interpuesto esta demanda sobre mejor derecho de propiedad.
- * En la irregular escritura pública de compraventa del demandante se ha consignado la huella digital de su vendedora Justina Oliva Gamarra, quien hace más de diez años se encuentra inválida y postrada en una cama, siendo imposible que haya concurrido a estampar su huella digital ante la Notaría, por lo que su huella es falsa.

II. Razonamiento.

- i) Se define a la propiedad como un derecho real, que no es absoluto, es ejercido en consonancia con el bien común y dentro de los límites de la ley; es exclusivo, el propietario puede impedir a terceros el uso, goce o disposición del bien; es perpetuo, porque subsiste independiente del ejercicio que se puede hacer de él; derecho subjetivo, es una facultad o potestad de obrar para satisfacer un interés propio de su titular.
Este derecho tiene protección legal y constitucional.
- ii) El describe lo señalado en el artículo 923° del Código Civil señala “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés común y dentro de los límites de la ley”. Es derecho excluyente, porque excluye a otras personas en la participación del mismo sobre determinado bien.
- iii) La pretensión sobre mejor derecho de propiedad de bienes inmuebles es frecuente en la jurisprudencia. Es intentada por quien ostenta un derecho de propiedad sobre un bien, contra otra persona que

aparentemente también detenta derecho de propiedad sobre el mismo bien. Esta confluencia de por lo menos dos titulares de derecho de propiedad, sobre un mismo bien, exige que se establezca cuál de estos es preferente y cuales son desplazados.

De la controversia sometida al conocimiento del colegiado

iv) Los demandados señalan que el predio sub materia de litis, fue parte de uno de mayor extensión de propiedad de Ciriaco Terán García y Justina Oliva Gamarra, quienes le dividieron entre sus hijos y le correspondería 66.00 metros cuadrados a cada uno; sin embargo, el demandante habría adquirido con antelación dos partes del predio, el suyo y además el que correspondía a Marcelina Terán Oliva.

v) La apelación incide en que el demandante Segundo José Terán Oliva adquirió de mala fe el bien materia de mejor derecho de propiedad, aprovechando que sus vendedores y padres Ciriaco Terán García y Justina Oliva Gamarra no sabían leer haciéndoles imprimir su huella digital en la escritura de compraventa N° 3421, consignando además que la venta correspondía a un área de 130 metros cuadrados hecho del cual se enteraron tiempo después.

vi) La buena fe es un principio fundamental de nuestro ordenamiento jurídico, así el artículo 1362° del código Civil establece que “los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes”. La buena fe se presume, pero la mala fe, el ánimo de engañar, el fraude, debe probarse.

En el presente caso la mala fe con la que habría obrado el demandante debería estar debidamente acreditada.

vii) Del análisis de la escritura de compraventa del lote 01 presentada por el demandante, se advierte que los vendedores Ciriaco Terán García y Justina Oliva Gamarra y el comprador Segundo José Terán Oliva hoy demandante, expresaron su voluntad de llevar a cabo el acto jurídico de compraventa del bien inmueble ubicado en el Sector Urubamba de la ciudad de Cajamarca, parte integrante de la Unidad

Catastral N° 31866, sobre un área de 130.36 metros cuadrados, conforme se puede apreciar del margen inferior de dicha escritura, habiéndose consignado expresamente que los comparecientes mencionados firmaron e imprimieron su huella digital, ante el Notario Dr. Marco Antonio Vigo Rojas, con lo que quedó perfeccionado dicho acto.

viii) El acto jurídico no ha sido materia de cuestionamiento en su validez, en vía de acción ni en este proceso, de manera que es perfectamente oponible y su contenido despliega plenos efectos. Por lo que la apelación debe ser desestimada.

ix) Respecto a que no se ha valorado que los apelantes adquirieron de buena fe el lote de 66.00 metros cuadrados materia de litis, de Marcelina Terán Oliva, que tomaron posesión del mismo y que realizaron trabajos de construcción sin haber recibido comunicación de parte del demandante sobre el lote adquirido; se precisa que tal afirmación tampoco está corroborada en autos, ya que se ha verificado que el demandante a través del Expediente Judicial N° 320-2016-0-0601-JR-CI-03, tramitado en el Tercer Juzgado Especializado Civil de Cajamarca, interpuso demanda de nulidad de acto jurídico, respecto del contrato de compraventa celebrado entre don Ciriaco Terán García en calidad de vendedor y doña Marcelina Terán Oliva en calidad de compradora, plasmado en la escritura pública N° 592 de fecha 06 de marzo de 2021, así como del acto jurídico respecto del contrato de compraventa realizado entre doña Marcelina Terán Oliva y calidad de vendedora y Huberto Guevara Herrera y Vilma Bazán Terán en calidad de compradores plasmado en la escritura pública N° 906 de fecha 31 de abril de 2013; incluso considerando que se ha vulnerado su derecho fundamental a la propiedad, como pretensión accesoria, solicitó, indemnización por daños y perjuicios en la suma de tres mil soles.

Este proceso está en trámite sin sentencia y los demandados han sido emplazados y tienen conocimiento de derecho que reclama el demandante.

- x) También en el Expediente N° 01063-2016-0-0601-JR-PE-03 Tercer Juzgado de Investigación Preparatoria de Cajamarca, se ventiló la denuncia por el delito de Estelionato, seguida por el hoy demandante Segundo José Terán Oliva, contra Ciriaco Terán García, respecto del bien sub-materia, en el cual los apelantes brindaron declaración sobre la adquisición del bien materia de litis, conforme se aprecia del requerimiento efectuado por la Tercera Fiscalía Provincial penal Corporativa de Cajamarca, carpeta Fiscal N°1706044503-2016-27-0, debiendo que si bien se declaró el sobreseimiento a favor de Ciriaco Terán García; sin embargo, los dichos por este denunciado en el sentido de haber sido sorprendido por el demandante y que nunca pretendió venderle 130 metros cuadrados, sino sólo 66.00 metros cuadrados, que le correspondían; no determinaron una declaración judicial de invalidez de acto jurídico en que el demandante sustenta su derecho de propiedad, el mismo que es anterior al que tienen los demandados. Por el contrario, tales actuados evidencia que el demandante, al ver amenazado su derecho de propiedad sobre parte del inmueble que adquirió de los citados denunciados (66.00 m²), ejerció su derecho subjetivo para excluir a los demandados y pretender sanción por la irregular venta en que los apelantes sustenta su derecho
- xi) Las aseveraciones en el sentido de que el demandante no les comunicó que habían adquirido un bien inmueble que era de su propiedad, han sido desvirtuadas.
- xii) Sobre la escritura pública de compraventa en la que el demandante ha consignado la huella digital de la vendedora Justina Oliva Gamarra, quien hace más de 10 años se encuentra inválida y postrada en cama, siendo imposible que haya concurrido a estampar su huella ante la Notaría por lo que la huella es falsa, se reitera que en este proceso no se ha cuestionado la validez del contrato de compraventa, tampoco se ha acreditado que se haya hecho tal cuestionamiento vía acción. Por lo que, su prevalencia y oponibilidad frente al título de propiedad de los

- demandados, analizada y declarada en la sentencia apelada, es correcta; porque este extremo de la apelación también es desestimado.
- xiii) El día 18 de enero de 2021, el abogado de los demandados Huberto Guevara Herrera y Vilma Bazán Terán presentó un escrito acompañando dos documentos: a) Acta de conocimiento, en Ciriaco Terán García denuncia ante el Teniente Gobernador de San Vicente con fecha 28 de diciembre de 2015, al demandante Segundo José Terán Oliva por maltratos físicos y psicológicos, y, b) Resolución N° 09 de fecha 13 de mayo de 2017, emitida en el Expediente N° 01063-2016-0-0601-JR-PE-03, en que se sobresee lo actuado sobre Estelionato, seguido por Segundo José Terán Oliva contra Ciriaco Terán García.
- xiv) Al primero de ellos, se trata de una constancia de denuncia que levante el Teniente Gobernador, respecto a hechos que no son materia del presente proceso; debiéndose precisar: i) No se ha ofrecido en el escrito de formulación de la apelación, como medio probatorio extemporáneo, sino que se ha presentado después de la vista de la causa; ii) No guarda relación con los puntos controvertidos y se ha emitido el 28 de diciembre de 2015, por lo que pudo haberse presentado en la etapa postulatoria del proceso contestación de demanda; iii) No se trata de hechos relevantes acaecidos después de acaecidos después de concluida la etapa postulatoria; y, iv) No se ha acreditado la imposibilidad de su ofrecimiento con anterioridad.
- xv) Sobre el segundo documento, su ofrecimiento deviene en impertinente e innecesario, por cuanto de autos se advierte que ha sido ofrecido y admitido como medio probatorio de los demandados en la etapa postulatoria; por lo que ya no ha sido materia de evaluación en la apelada y también en esta resolución. En consecuencia, si bien han sido analizados en este acto, no fueron ofrecidos con las formalidades de ley que la ley procesal prevé y tampoco abonan en nada a la tesis impugnatoria.
- xvi) Por lo que se concluye que la sentencia apelada tiene una exposición lógica, razonada y suficiente de los criterios fácticos y

jurídicos en mérito de los cuales se resolvió la controversia, no habiéndose constatado ninguna vulneración a los principios de motivación ni del debido proceso, como alegan los apelantes, por lo que corresponde a esta instancia con firmar la sentencia.

III. Decisión, se RESUELVE:

- 1) CONFIRMAR la sentencia N° 0076-2019-C, contenida en la Res. N° 09 de fecha 05 de julio de 2019, que resolvió, a) DECLARAR FUNDADA la demanda sobre mejor derecho de propiedad y entrega de bien inmueble interpuesta por Segundo José Terán Oliva contra Huberto Guevara Herrera y Vilma Bazán Terán en vía de proceso de conocimiento, en consecuencia, DECLARO QUE EL TÍTULO DE PROPIEDAD consistente en la escritura pública N° 3421 de fecha 01 de setiembre de 2010, que ostenta la demandante respecto del lote 01 de 130.36 m², cuyos linderos y medidas son: Por el frente, colinda con un callejón de 11.10 metros lineales; Por el costado derecho entrando, colinda con la propiedad de Bertila Cabos Rojas y Jesús Terán Oliva con 09.60 metros lineales; Por el costado izquierdo entrando, colinda con la propiedad de Cruz Heras Sonac, con 9.50 metros lineales; y, Por el fondo. Colinda con la propiedad de natividad Heras Sonac, con 16.20 metros lineales, PREVALECE Y Es OPONIBLE al título al que se refiere la escritura pública N° 936 de fecha 30 de abril de 2013, en el extremo que pudiera afectar o sobreponerse al terreno materia de litigio. SE ORDENA que los demandados Huberto Guevara Herrera y Vilma Bazán Terán dentro del plazo de quince días de notificados con la sentencia procedan a hacer entrega del bien inmueble a favor de Segundo José Terán Oliva, bajo apercibimiento de lanzamiento por el personal del juzgado en caso de oposición; SIN COSTAS y SIN COSTOS del proceso, con lo demás que contiene.
2. A los escritos presentados por la parte demandante estese a lo resuelto.
3. DEVUÉLVASE el proceso al juzgado de origen para los fines de su competencia.

4.3. Análisis crítico de las sentencias de primera y segunda instancia

En las sentencias de primera y segunda instancia expedidas por el órgano jurisdiccional en el desarrollo del proceso civil, se ha observado lo siguiente:

- 4.3.1.** La sentencia de primera emitida por el tercer Juzgado Especializado Civil de Cajamarca, para resolver la controversia discutida sobre mejor derecho de propiedad, sólo se han limitado a citar y transcribir artículos del Código civil, como son los artículos 1135 que regula la concurrencia de acreedores en un bien inmueble, artículo que corresponde al Libro VI “Las Obligaciones”, Sección Primera, Las Obligaciones y sus modalidades, Título I, Obligaciones de dar.
- 4.3.2.** Por su parte la sentencia de segunda instancia emitida por la Sala Superior Especializada Civil de Cajamarca, cita a los siguientes artículos del Código Civil como son 923 que establece la definición de la propiedad y corresponde al Libro IV Derechos Reales, Sección Tercera, Derechos Reales Principales, Título II, Propiedad, Capítulo Primero Disposiciones Generales. Asimismo, cita al artículo 1362 que prescribe la “buena fe”, en la celebración de los contratos. Este dispositivo corresponde al Libro VII Fuentes de la Obligaciones, Sección Primera Contratos en General, Título I Disposiciones Generales.
- 4.3.3.** Ambas sentencias de primera y segunda instancia, no fundamentan en sus considerandos la inexistencia de normativa jurídica que regula la pretensión del mejor derecho de propiedad y ante esta ausencia normativa se tenga que recurrir a la aplicación supletoria de otras normas del Código Civil, como son artículos de los Libros de las Obligaciones y Fuentes de la Obligaciones.
- 4.3.4.** Ante la inexistencia de normas que regulen la pretensión de mejor derecho de propiedad los jueces han recurrido a aplicar indebidamente

los artículos 1135 y 1362 del Código Civil incurriendo en una aplicación indebida de normas sustantivas civiles:

- 4.3.5.** Esta aplicación indebida de normas sustantivas para resolver el conflicto de intereses, es consecuencia de la obligación de no dejar de administrar justicia por vacío o deficiencia de la ley sustantiva civil.

5. Conclusiones

Realizado el estudio analítico jurídico del proceso civil N° 001434-2017-0-0601-JR-CI-02, hemos llegado a las conclusiones siguientes:

5.1. El Juez del Tercer Juzgado Especializado Civil de Cajamarca, en el segundo considerando de la sentencia “segundo párrafo” señala que nuestro Código Civil se adhiere a la definición de propiedad en la que se hace ejercicio de los cuatro poderes inherentes a ésta, uso, disfrute, disposición y reivindicación, situación fáctica que es regulada en el artículo 923 del Código Civil. Asimismo, concluye que la Constitución de 1993 no define el derecho de propiedad, pero indica que es inviolable y debe ser ejercida en armonía con el interés común y dentro de los límites de la ley.

Es decir, da un tratamiento a la propiedad como un derecho real.

5.2. El Juez del tercer Juzgado Especializado Civil de Cajamarca, en la sentencia, sétimo considerando, para resolver el conflicto de intereses de mejor derecho de propiedad, aplica el artículo 1135 del Código Civil, referido a la concurrencia de acreedores en un bien inmueble.

Este artículo 1135 del Código Civil, pertenece al Libro VI “Las Obligaciones”, Sección Primera, Las Obligaciones y sus modalidades, Título I, Obligaciones de dar.

5.3. La Sala Especializada Civil de Cajamarca, en la sentencia de vista, en el punto II. Razonamiento 2.2. cita y transcribe el artículo 923 del Código Civil, que establece la definición de la propiedad, es decir, en su fundamentación utiliza una norma del Libro IV Derechos Reales, Sección Tercera, Derechos Reales Principales, Título II, Propiedad, Capítulo Primero Disposiciones Generales.

5.4. Asimismo, la Sala Especializada Civil de Cajamarca, en el punto II. Razonamiento, 2.6 cita y transcribe el artículo 1362 del Código Civil, que prescribe la “buena fe”, en la celebración de los contratos. Este dispositivo

corresponde al Libro VII Fuentes de la Obligaciones, Sección Primera Contratos en General, Título I Disposiciones Generales.

5.5. El Juez del Tercer Juzgado Especializado Civil de Cajamarca y Sala Especializa Civil de Cajamarca, al aplicar el artículo 1135 y 1362 del Código Civil han incurrido en una aplicación indebida de normas sustantivas civiles (Código Civil) que corresponden a loa Libros de Obligaciones y Fuentes de las Obligaciones, para resolver una pretensión de mejor derecho de propiedad, que corresponde al Libro de los Derechos Reales, por lo siguiente:

- El mejor derecho de propiedad es una institución jurídica que corresponde al Libro V de los Derecho Reales.
- Se ha resuelto una controversia de Derechos Reales con una norma del Derecho de las Obligaciones y Fuentes de las Obligaciones.
- El artículo 1135 del Código Civil, regula la concurrencia de diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregar el bien. En el mejor derecho de propiedad si bien concurren dos a más acreedores; sin embargo, no existe un mismo deudor.
- El artículo 1362 del Código Civil, en la celebración, negociación y ejecución de los contratos, en la pretensión de mejor de propiedad, no se analiza su celebración, negociación o ejecución de los contratos o títulos de propiedad, sino se analiza la confluencia de títulos y cuál de los títulos y preferente para excluir a los otros.

5.6. Consideramos que ante la ausencia de normas dentro del Libro IV de Los Derechos Reales, que regulé el mejor derecho de propiedad, el Juez del Tercer Juzgado Especializado Civil de Cajamarca y Sala Especializa Civil de Cajamarca, al no poder dejar de administrar justicia y encontrándose en la obligación de resolver el conflicto de intereses recurrente a norma de otros libros del Código Civil, como es normas del Libro VI de Las Obligaciones y Libro VII Libro de las Fuentes de las Obligaciones.

6. Recomendaciones

Realizado el estudio analítico jurídico del proceso civil N° 01434-2017-0-0601-JR-CI-02, proponemos las recomendaciones siguientes:

- 6.1.** Recomendar la modificación del Código Civil en los articulados que corresponden al Libro IV de los Derechos Reales, esta modificación será vía la incorporación de un artículo específico que regule el supuesto jurídico del mejor derecho de propiedad.
- 6.2.** Recomendar que el artículo que se incorpore en el Libro IV Derechos Reales, del Código Civil, en su redacción se contemplen todos los requisitos jurídicos que deben ser observados para resolver la pretensión de mejor derecho de propiedad.
- 6.3.** La incorporación del artículo tendría el siguiente contenido:
“El mejor derecho de propiedad se resuelve aplicando las siguientes reglas: - Cuando los títulos de propiedad son privados, se preferirá el más antiguo o el de fecha cierta; - Ante un título privado y un público se preferirá el público; - Ante dos títulos de propiedad públicos, se preferirá el más antiguo; - Ante un título público y otro público inscrito en Registros Públicos se preferirá el inscrito en los registros”.
- 6.4.** Recomendar al órgano jurisdiccional, que mientras no se haga la modificación del Código Civil, en el Libro IV Derechos Reales, en lo que respecta a la regulación del supuesto jurídico del mejor derecho de propiedad, en sus sentencias fundamenten o expongan las razones del por qué una pretensión que corresponde al Libro de los Derechos Reales, es resuelta con normas de los Libros de Obligaciones y Fuentes de la Obligaciones.

7. Referencias bibliográficas

- Albaladejo, M. (2002). *Derecho Civil I, Introducción y parte general*. Barcelona: Librería Bosch S.L.
- Avendaño, J. (1994). *El derecho de propiedad en la Constitución*. Themis Revista de Derecho.
- Carrión, J. (2000). *Tratado de derecho procesal civil*. Tomo I. Lima: Grijley
- Chávez de Farias, C & Rosenvald, N. (2009). *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Lumen Juris.
- Couture, E. (1984). *Evolución histórica del proceso*.
- De Trazgnies, F. (1998). La transformación del Derecho de propiedad. Revista derecho N° 63.
-
- Ferdinand Cuadros, C. (1995). *Derechos reales*. Tomo II. Lima. Editorial Cuzco.
- Gama, G. (2001). *Direitos reasis*. Sao Polo: Atlas.
- Gonzales, N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial – Derechos Reales*. Lima. Juristas Editores.
- Gonzales, G. (2013). *Tratado de Derechos Reales, Vol. I*. Lima. Juristas Editores.
- Lobato, R. (1997). *Etapas postulatorias del proceso civil*. Lima: Lozano.
- Messineo, F. (1954). *Manual de derecho civil y comercial*. Buenos Aires, Editorial Ejea.
- Muñoz, R. (2014). La usucapión y su proyección frente a terceros. En gaceta jurídica, La Propiedad – Mecanismos de Defensa. Lima. Gaceta Jurídica.
- Ovalle, F. (1982). *El derecho en la prueba*. Buenos Aires: Heliasta.
- Ramírez, E. (2004). *Tratado de derecho reales*. Tomo II, 2da Ed. Lima. Rodhas.
- Regel, A. (1994). *Tratado de derecho Procesal Civil venezolano*. Tomo I. Caracas: editorial Arte
- Rubio, M. (1999). *Estudio de la Constitución Política de 1993*. Lima: Fondo editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Primera edición.

- Serrano Alonso, E & Serrano Gómez, E. (2005). *Manual de derechos reales*. Madrid: Edisofer S.L.
- Vidal, F. (1996). *Prescripción Adquisitiva y Caducidad*. 4ta edición. Lima. Juristas Editores S.A.

8. Anexo

Se adjunta al presente informe como anexo el proceso civil N° 01434-2017-0-0601-JR-CI-02, sobre mejor derecho de propiedad y entrega de bien inmueble, seguido por Segundo José Terán Oliva, contra los demandados Huberto Guevara Herrera y Vilma Bazán Terán, tramitado ante el Tercer Juzgado Especializado Civil de Cajamarca en primera instancia y la Sala Superior Civil de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca.