



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CAJAMARCA
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
Escuela Académico Profesional de Derecho

INFORME DE EXPEDIENTE JUDICIAL PARA
EL EXAMEN DE HABILITACION PROFESIONAL
PARA OBTENER EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO

EXPEDIENTE : N° 1097-2012-0-0601-JR-CI-01
CASO : MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
AUTOR : MARIA ESTHER MIRANDA MACHUCA

Cajamarca, mayo de 2021.



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CAJAMARCA
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
Escuela Académico Profesional de Derecho**

**INFORME DE EXPEDIENTE JUDICIAL PARA
EL EXAMEN DE HABILITACIÓN PROFESIONAL
PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

EXPEDIENTE : N° 1097-2012-0-0601-JR-CI-01
CASO : MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
AUTOR : MARÍA ESTHER MIRANDA MACHUCA

Cajamarca, mayo de 2021.

CONTENIDO

I.FICHA DE PRESENTACIÓN.....	1
II.SÍNTESIS DE LOS HECHOS DE FONDO.....	2
2.1. Hechos en los que se sustenta la demanda.....	2
2.2. Hechos en los que se respalda la contestación de la demandada.....	3
III.ANÁLISIS DE LA ETAPA POSTULATORIA DEL PROCESO.....	5
3.1. Respecto a la demanda.....	5
3.1.1. Examen de admisibilidad.....	5
3.1.2. Examen de Procedencia.....	8
3.1.2.1. Competencia.....	8
3.1.2.2. Legitimidad para obrar.....	8
3.1.2.3. Interés para obrar.....	9
3.2. Respecto a la contestación.....	10
3.3. Sobre la falta de pronunciamiento respecto a las pretensiones accesorias y su inobservancia al determinar los puntos controvertidos.....	10
IV.ANÁLISIS DE LA ETAPA PROBATORIA.....	14
4.1. Respecto a los medios de prueba ofrecidos por el demandante.....	14
4.1.1. En cuanto a la pertinencia.....	14
4.1.2. Sobre la insuficiencia de las pruebas aportadas para acreditar la integridad del petitorio.....	15
4.2. Respecto a los medios de prueba ofrecidos por la demandada.....	17
V.ANÁLISIS DE LA ETAPA DECISORIA.....	20
5.1. Acerca de la corrección formal de la sentencia.....	20
5.2. Sobre el incorrecto análisis de la buena fe de la demandada y la no necesidad de un examen al respecto para los fines de la determinación de un mejor derecho de propiedad.....	22
5.3. Respecto al núcleo del debate en el proceso de mejor derecho de propiedad.....	25
5.4. Sobre la no necesidad de aplicar normas referidas a la concurrencia de acreedores cuando se debate un mejor derecho de propiedad.....	27
5.5. Con respecto a las pretensiones accesorias.....	30
VI.ANÁLISIS DE LA ETAPA IMPUGNATORIA.....	32
6.1. Sobre los argumentos de apelación.....	32
6.2. Acerca de la decisión de segunda instancia.....	38
VII.ETAPA DE EJECUCIÓN.....	46
VIII.CONCLUSIONES.....	47
IX.REFERENCIAS.....	49

DEDICATORIA:

A mi entrañable hija y hermanos; por permitirme aprender más de la vida a su lado; a mi madre, por creer en mí, y a mis grandes amigos, por apoyarme en este camino hacia la superación; este trabajo es ofrenda por su paciencia y apoyo.

AGRADECIMIENTO:

A todos aquellos que me han inspirado a llegar al punto en el que me encuentro, librando mi mente de todas las adversidades.

I. FICHA DE PRESENTACIÓN

- 1.1. Expediente N°** : 01097-2012-0-0601-JR-CI-01.
- 1.2. Materia** : Mejor Derecho de Propiedad
- 1.3. Órgano Jurisdiccional** : Primer Juzgado Especializado Civil De
Cajamarca.
- 1.4. Secretario** : Manuela Verástegui Pastor.
- 1.5. Juez** : Guhtember Pacherras Pérez.
- 1.6. Vía Procedimental** : Proceso de Conocimiento.
- 1.7. Demandante** : Sandra Judith Rojas Montoya.
- 1.8. Demandada** : Lourdes Carmen Luz Chávez Sánchez.
- 1.9. Fecha De Inicio** : Interposición de la demanda, 21 de
diciembre de 2012.
- 1.10. Fecha De Juzgamiento** : Primera Instancia, 04-marzo-2014.
: Segunda Instancia, 06-julio-2015
: Sin recurso de casación.

II. SÍNTESIS DE LOS HECHOS DE FONDO

2.1. Hechos en los que se sustenta la demanda

Sandra Judith Rojas Montoya interpone demanda de mejor derecho de propiedad a efectos de que se declare la oponibilidad y prevalencia de su título propietario, sobre el título que la demandada invoca en su favor cuyo origen, de esta última, es la escritura aclaratoria N 2325, de fecha 16 de julio de 2010.

La demandante ampara su derecho de propiedad en la Escritura Pública N 1361, de fecha 20 de octubre de 2005, mediante la cual sus progenitores le otorgan como anticipo de herencia la propiedad del predio rustico denominado "lote 4" ubicado en la manzana "B" del sector "Shillamoyan" y que la demandada habría inscrito en la partida electrónica N 11133916, al adquirir el mismo bien con posterioridad.

Señala que, mediante escritura pública de fecha 11 de septiembre de 2002, sus padres Julia Elena Montoya de Rojas y Walter Justiniano Rojas Salazar, adquieren la propiedad del referido predio de su anterior titular, la señora María Esther Flores Vallejo, quien a su vez, con fecha 19 de julio de 2002, lo habría adquirido de Bernardo Raúl Paredes Urteaga, el cual en su momento (10 de julio de 2002) celebró un contrato de compra venta en calidad de adquirente respecto al mismo bien con el señor Segundo Cruz Ortiz Quispe.

Este último, sin embargo, conjuntamente con su cónyuge Hilda Marcela Saldaña Sánchez, con fecha 09 de junio de 2005 enajena en favor de la demandada, Lourdes Carmen Luz Chávez Sánchez, el

denominado “Lote 3” ubicado, aparentemente, en la colindancia del inmueble que se le adjudicó a la demandante en calidad de anticipo de herencia; para que posteriormente, con fecha 16 de julio de 2010, estos mismos intervinientes otorgaran escritura pública de aclaración a través de la cual precisan que el inmueble adquirido por la demandada no correspondería al “lote 3” sino al “lote 4”, es decir, el mismo bien cuya titularidad reclama la accionante.

Así, a partir de tal acto jurídico y eventual aclaración del mismo la demandada vendría poseyendo el referido predio, el cual además habría inscrito en los registros públicos (partida electrónica N 11133916), razón por la cual, a la par de solicitarse la declaración del mejor derecho de propiedad se plantea accesoriamente las pretensiones de restitución (entrega) del bien, la cancelación de la respectiva ficha registral y la demolición de cualquier edificación que hubiere sido realizada en el inmueble.

2.2. Hechos en los que se respalda la contestación de la demandada

Haciendo lo propio y negando, naturalmente, los argumentos de la demandante, la emplazada Lourdes Carmen Luz Chávez Sánchez empieza por atacar el título de la accionante señalando que el señor Segundo Cruz Ortiz Quispe (quien fuera el enajenante primigenio a partir del cual los padres de la accionante y posteriormente ella misma, adquirieron la propiedad del predio en litis) a la fecha en que celebró la compra venta con el señor Bernardo Raúl Paredes Urteaga, se habría encontrado casado con Hilda Marcela Saldaña Sánchez quien no participó en la transferencia del bien en cuestión, el mismo

que habría sido un bien social y para cuya disposición era necesaria la intervención de ambos cónyuges; por lo que, tal acto jurídico (transferencia a Bernardo Raúl Paredes Urteaga) sería inválido.

Ello conllevaría a que los actos realizados con posterioridad se vean afectados igualmente de ineficacia, con lo cual, la transferencia en favor de María Esther Flores Vallejo y luego en beneficio de Julia Elena Montoya de Rojas y Walter Justiniano Rojas Salazar (padres de la demandante), adolecerían de vicio estructural que invalida el título en calidad de anticipo de herencia en virtud del cual la demandante adquirió el bien de estos últimos.

Por otro lado, defendiendo la oponibilidad de su título, la demandada argumenta que este, en contraste con el que invoca la accionante, ostentaría plena validez al haber intervenido ambos cónyuges enajenantes en la compra venta celebrada en su favor el 09 de junio de 2005 y la escritura aclaratoria realizada al respecto el 16 de julio de 2010 sería igualmente válida, pues aquella es otorgada por Segundo Cruz Ortiz Quispe precisando la no necesidad de intervención de su cónyuge al haberse realizado una separación de patrimonios a través de la escritura de fecha 11 de diciembre de 2008.

Ambos actos, el de compra venta y la aclaración de la misma, se encontrarían inscritos en SUNARP desde el 21 de mayo de 2012, lo que otorgaría a su título la prevalencia sobre el de la demandante, al haber omitido esta última la inscripción registral. Fundamentos en los cuales basa su defensa solicitando que la demanda sea desestimada

III. ANÁLISIS DE LA ETAPA POSTULATORIA DEL PROCESO

3.1. Respecto a la demanda

Entendida como el acto fundamental del proceso y por excelencia la génesis del mismo, la demanda, para surtir plenos efectos jurídicos e incubar adecuadamente la causa judicial, se ve supeditada al cumplimiento de ciertos requisitos legales a fin de que los actos que con posterioridad se deriven de su mérito sean también válidos y eficaces. Por lo cual, y con el propósito de ocupar un análisis integral del trámite del proceso, el examen en este extremo se limitará tan solo a verificar el cumplimiento de los requisitos¹ de forma y fondo que los artículos 424, 425 y 427 del vigente Código Procesal Civil prevén para la demanda.

3.1.1. Examen de admisibilidad

En este aparatado el estudio se orienta a la observancia del cumplimiento de los requisitos formales exigibles para permitir que la demanda incoada siga el decurso respectivo, para lo cual la norma adjetiva ha previsto en sus artículos 424 y 425 que la demanda deberá cumplir con lo siguiente:

Designación del Juez: En este caso ha sido, correctamente dirigida al Juez Especializado Civil de Cajamarca.

¹ He ahí la razón de que el “examen” en este punto pudiere parecer hasta superficial, pues propiamente no hablamos de un “análisis” en estricto, sino de una mera revisión de requisitos; siendo que, un estudio mucho más profundo tiene lugar ante la identificación de ciertas omisiones, defectos o irregularidades tanto en el trámite como en el pronunciamiento de fondo que fuera a emitirse; extremos de los cuales no se ve exento el presente proceso y que, como veremos más adelante, habilitan el desarrollo de un criterio mucho más amplio que al respecto ofreceremos en su momento.

Identificación del Demandante: A tal efecto se han consignado sus datos de identidad, domicilio real y procesal, correctamente.

Identificación de la parte demandada: Podemos verificar que, formalmente, se cumple con este requisito, al establecerse el nombre y domicilio de la demandada.

Petitorio: Observamos que el petitorio se encuentra integrado tanto por una pretensión principal de “Mejor Derecho de Propiedad” como por pretensiones accesorias de “entrega inmediata del inmueble”, “cancelación de la ficha registral” en la cual la demandada habría inscrito su derecho propietario sobre el predio en litis y, finalmente, la demolición de cualquier edificación que haya podido realizarse en el bien; acumulación sobre la cual no cabe mayor cuestionamiento, pues al ser las pretensiones conexas entre sí y dada la naturaleza de cada una, la accesoriedad por la que se ha optado es plenamente factible. Con respecto a estas últimas (pretensiones accesorias) existen, sin embargo, ciertos puntos de examen que en su momento serán abordados, empero al incumbir aquellos a su trámite más no a su planteamiento mismo, la corrección del petitorio no se ve afectada en absoluto.

Fundamentos de Hecho: En cuanto a la denominada causa petendi, no obstante, algunos errores de gramática y redacción², los hechos sustento del petitorio se han establecido de forma

² Revisar, por ejemplo, la sintaxis del apartado “Presentación del caso en conflicto”, contenido en el escrito de demanda.

concreta y clara, siendo comprensibles las circunstancias fácticas subyacentes a la causa.

Fundamentos de Derecho: A este respecto, sucede que la fundamentación jurídica de cualquier pretensión a plantearse debería establecer una conexión lógica propositiva entre los hechos y las normas citadas, de forma que los primeros (los hechos) se complementaren con las segundas (las normas), incluso en cuanto a la redacción misma, siendo lo ideal inclusive esbozar el silogismo jurídico que a criterio del actor tuviere lugar en el proceso y no limitarse tan solo a enumerar las normas como se acostumbra en la práctica forense y como se ha hecho en el presente caso; ello, sin embargo, más allá de verse como un defecto, que en estricto lo es, se ha llegado a aceptar y generalizar tanto en la práctica que no supone ya mayor cuestionamiento ni razón de inadmisibilidad, tal vez por la escueta forma en la que la ley ha regulado este requisito³; empero, aún así hemos creído conveniente mostrar nuestras apreciaciones al respecto.

Monto del Petitorio: Dada la naturaleza de la pretensión esta es inapreciable en dinero y así se lo ha establecido en el respectivo apartado de la demanda.

³ **Artículo 424° Código Civil:**
La demanda se presenta por escrito y contendrá:
(...)
7. La fundamentación jurídica del petitorio.

Vía Procedimental: Se ha identificado al “Proceso de conocimiento” como la vía correspondiente, condiciéndose ello con el artículo 475 del Código Procesal Civil.

Medios Probatorios: Conforme al Artículo 192 del Código Procesal Civil se ofrecen los medios probatorios documentales anexados a la demanda, así como la declaración de parte, indicándose la pertinencia de cada prueba y lo que busca acreditarse con aquellos, tal como lo prescribe el Artículo 188 del citado cuerpo normativo.

Firma: Las firmas de la demandante y del letrado que la representa están debidamente consignadas.

Anexos: Fueron adjuntados y seriados de manera correcta de conformidad con el Artículo 130 inciso 6 del Código Procesal Civil.

3.1.2. Examen de Procedencia

3.1.2.1. Competencia: Dada la naturaleza de la pretensión y atendiendo a los artículos 8, 9 y 14 del Código Procesal Civil, verificamos que el órgano jurisdiccional, Juzgado Especializado Civil, ante el cual se ha presentado la demanda resulta estar habilitado a tal efecto, tanto por la materia como territorialmente.

3.1.2.2. Legitimidad para Obrar: Si esta es tenida como la identidad entre el accionante y aquel al que la norma habilita

para ejercer el derecho de acción⁴, se corrobora, entonces, que el derecho que la demandante alega tener⁵ como propietaria del predio en litis, legitima su accionar para solicitar la prevalencia de su título sobre el de la demandada, en tanto, la pretensión de “mejor derecho de propiedad” se formula por quien se dice y considera propietario de un bien (con título acreditante, por supuesto) contra otra persona que también invoca (documentalmente) tener derecho de propiedad sobre el mismo bien. Es decir, confluyen, cuando menos, dos titulares de derechos propietarios respecto a un mismo bien, disputándose el reconocimiento preferente de uno de ellos; Por lo que, la legitimidad para obrar activa y pasiva recaerá sobre aquel sujeto que se reputa propietario del bien en cuestión.

3.1.2.3. Interés para Obrar: Existe interés para obrar cuando una persona ha agotado todos los medios para satisfacer su pretensión material y no tiene otra alternativa que recurrir al órgano jurisdiccional. En el caso concreto verificamos que la demandante ostenta un derecho amparable, el mismo que se encuentra en controversia y cuya declaración únicamente puede

⁴ TICONA POSTIGO, Víctor. “Análisis y Comentario al Código Procesal Civil”. Editorial GRIJLEY. 3ª Ed. Perú – 1996. Pag. 239.

⁵ Téngase en cuenta que, conforme lo señala MONTERO AROCA, la legitimidad para obrar no consiste en la existencia del derecho o la obligación que se invoca como sustrato del petitorio, pues tal determinación incumbe ya al debate y pronunciamiento de fondo que fuere a emitirse en la correspondiente sentencia. (MONTERO AROCA, Juan. “La legitimación en el Código Procesal Civil del Perú”. En: *Ius et Praxis*. Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad de Lima. No. 24. pp. 14.”. Por lo que la titularidad del derecho se sustenta solo de forma potencial, y será en la sentencia donde se determine si tal derecho, en efecto corresponde o no a aquel que lo invoca.

materializarse en la vía judicial, cumpliendo con este precepto condicionante.

3.2. Respeto a la contestación

Atendiendo al inciso primero del artículo 442 del Código Procesal Civil, que regula la observancia de las mismas formalidades de la demanda para la contestación (dentro de lo que correspondiere); consideramos que abordar nuevamente los ítems desarrollados antes (requisitos formales de la demanda) orientados en este caso al examen de la contestación, genera una repetitiva presentación de lo que, en estricto, resultan ser meros renglones expositivos de requisitos, que nada relevante aportan a un análisis propiamente dicho; por lo que, habiendo verificado que la contestación cumple con los requerimientos de admisibilidad y procedencia ningún mayor examen se hace necesario, al menos no en términos formalistas.

Por otro lado, atendiendo a la finalidad propiamente analítica del presente trabajo, hemos identificado ciertos extremos ya no meramente formales que requieren, cuando menos, de un breve examen; por lo cual, nuestro análisis se orienta justamente a evaluar estos puntos abordados en los párrafos siguientes.

3.3. Sobre la falta de pronunciamiento respecto a las pretensiones accesorias y su inobservancia al determinar los puntos controvertidos

Revisada la demanda, puede observarse que esta se integra por una pretensión principal de mejor derecho de propiedad respecto a la

titularidad del predio rustico denominado "lote 4" ubicado en la manzana "B" del sector "Shillamoyan", inscrito en la partida electrónica N 11133916; aunada ésta a tres (3) pretensiones accesorias que han sido planteadas en los siguientes términos:

"La entrega inmediata del bien inmueble ya que la demandada actualmente ha tomado posesión de mi terreno. Cancelación de la ficha registral N 11133916 y el cierre de la misma. Por último, la demolición de cualquier edificación que haya sido realizada por la parte demandada o por un tercero, dentro del terreno ubicado en Mz. "B" Lt. 4 del jirón Huacariz zona AGROBANK (Dirección actual el Jr. Huacariz N 342)."

Ahora bien, mediante el auto admisorio contenido en la resolución número uno, de fecha 21 de diciembre de 2012, se resuelve "admitir a trámite, la demanda presentada por Sandra Judith Rojas Montoya, sobre Mejor Derecho a la Propiedad, contra Lourdes Carmen Luz Chávez"; sin embargo, se omite por completo pronunciamiento alguno con respecto a las aludidas pretensiones accesorias, pues conforme se aprecia de la literalidad de tal resolución, no se llega a entender si aquellas, al igual que la principal, han sido admitidas o, por el contrario, estas son rechazadas.

En este punto podría surgir, tal vez, un errado entendimiento sobre la implicancia de la naturaleza accesoria de tales pretensiones, que si bien supone un destino homólogo al de la principal, ello tan solo es con respecto al pronunciamiento de fondo en el que se determinare la fundabilidad o desestimación de aquella (de la pretensión principal); es decir el hecho de que una pretensión sea accesoria no significa en absoluto que admitir a trámite la principal conlleve también a su

admisibilidad (de la pretensión accesoria); por el contrario, la accesoriedad en nada repercute sobre el individual análisis que el juzgador está obligado a realizar con respecto a cada una de las pretensiones, en tanto, este tiene la exigencia de pronunciarse cuidadosamente sobre la integridad del petitorio, tanto en la admisión de la demanda como en la eventual resolución de fondo que emitiera, Por ello, no puede asumirse que al haber admitido el juzgado la pretensión principal se admite “accesoriamente” las pretensiones accesorias, valga la redundancia, cuando no se ha analizado siquiera la procedencia o correcta acumulación de estas última.

Sin perjuicio de ello, la omisión advertida prima facie podría no suponer mayor inconveniente sino fuera porque en la etapa de saneamiento procesal, en la que corresponde depurar todo defecto en el que pudieron haber incurrido tanto las partes como el propio juzgado, no se subsanó tal descuido, como se observa de la resolución número cuatro (auto de saneamiento) de fecha 09 de abril de 2013; por el contrario, con posterioridad se refuerza tal omisión al establecerse en la resolución número seis, de fecha 30 de abril de 2013, un único punto controvertido que, textualmente, señala:

“Determinar si la demandante Sandra Judith Rojas Montoya tiene mejor derecho de propiedad que la demandada Lourdes Carmen Luz Chávez Sánchez, respecto del terreno inscrito en la partida electrónica de SUNARP N 11133916, ubicado en la Mz. “B” Lote 4 del Jr. Huacariz, zona AGROBANK (Dirección actual el Jr. Huacariz N 342) con un área de 218.98 m2.”

Como vemos, tal punto se orienta tan solo a dilucidar la pretensión principal respecto al mejor derecho de propiedad olvidando que se formularon también pretensiones accesorias, que en conjunto conforman la integridad del petitorio y en función de las cuales debieron haberse establecido los puntos controvertidos; en tanto, son estos los que, estrictamente, delimitan el debate procesal, de forma que si una pretensión válidamente planteada, aunque aquella fuere accesorias, no se introduce como punto controvertido, lo más lógico es creer entonces que no existe controversia respecto a la misma, que no es el caso, pues está claro que la emplazada confronta tales pretensiones, sin embargo, al haberse obviado todo pronunciamiento previo sobre aquellas, evidencia una irregularidad que bien podría afectar el proceso en su integridad.

IV. ANÁLISIS DE LA ETAPA PROBATORIA

En lo que a esta etapa del proceso respecta, notamos que, a diferencia de lo que ocurre en la anterior, no se evidencia defecto en el trámite del caudal probatorio o irregularidad alguna que pudiera haber comprometido la vigencia de los derechos fundamentales y garantías mínimas respecto a la actividad probatoria de ambas partes; aun así, hemos detectado ciertos aspectos que, consideramos, requieren un breve examen; en lo cual se centrará el análisis que pudiéremos realizar en este apartado, a la par de verificar la pertinencia de los medios probatorios ofrecidos.

4.1. Respecto a los medios de prueba ofrecidos por el demandante

4.1.1. En cuanto a la pertinencia

Revisando la demanda podemos notar que el caudal probatorio de la accionante se orienta a acreditar la titularidad del derecho de propiedad que defiende, adjuntando para ello las documentales que darían cuenta de los antecedentes dominiales del predio en cuestión y de las múltiples transferencias que al respecto se realizaron hasta obtener la propiedad del inmueble, aunado ello a los documentos que acreditarían el pago al fisco del respectivo impuesto municipal, así como la exoneración de aquellos conceptos que no correspondían al bien (limpieza pública, seguridad ciudadana), entre otros documentos que, en su conjunto, consideramos, constituyen medios pertinentes a la naturaleza del proceso.

Ahora, cabe resaltar el adecuado criterio de la accionante al ofrecer como prueba los Informes emitidos por el Servicio de Administración Tributaria de Cajamarca (SATCAJ), sobre el inmueble de código 990000036683 (que sería el predio en litis); así como respecto a los bienes que a su nombre tuviera inscritos la demandada. Informe que fue remitido al juzgado mediante Oficio N 001-013-00001337, y da cuenta de que el código referido pertenecería al inmueble inscrito en favor de la demandante con fecha 31 de octubre de 2005 y que la demandada Lourdes Carmen Luz Chávez Sánchez no habría declarado ninguna propiedad ante tal entidad. Siendo ello relevante en el sentido que, incluso cuando la demandante no hubiera inscrito su predio ante registros públicos, existe una inscripción ante la entidad edil y fiscal, circunstancia que, conforme se analiza en la sentencia, colabora a que la inscripción registral que si realizó la demandada sobre el predio en litis no fuere tan determinante como en un inicio se creía, al contraponer un propietario registral frente a uno que no lo es.

4.1.2. Sobre la insuficiencia de las pruebas aportadas para acreditar la integridad del petitorio

Si tenemos en cuenta las pretensiones accesorias a las que aludíamos con anterioridad y específicamente las que solicitan “la entrega inmediata del bien” y “demolición de cualquier edificación que haya sido realizada por la demandada”, notamos que ningún medio de prueba ofrecido da cuenta de que, en

efecto, la emplazada se encuentre poseyendo el bien y mucho menos se ofrece prueba de que aquella o un tercero hubiera realizado alguna construcción en el predio que requiera ser demolida; en tanto, pese a la accesoriedad de tales pedidos, debería existir un mínimo fundamento fáctico en el que se sustenten más allá de la simple supeditación a la fundabilidad de la pretensión principal.

Efectivamente, la demanda se limita a señalar que la emplazada “ha tomado posesión” del bien, sin mayor acreditación de ello con fotografías, testimonios o algún otro medio de prueba idóneo; siendo que, debe tenerse muy en cuenta que la declaración de la demandada actuada dentro del proceso no se refiere expresamente a la posesión del predio en litis (lote N4), sino a la del “lote 3”, como textualmente se consigna en el pliego interrogatorio ofrecido a tal efecto y el acta de la audiencia de pruebas, de fecha 22 de julio de 2013; en la que, respondiendo a la tercera pregunta respecto a ¿cuáles fueron los actos de posesión que realizó en el lote N 3?, la demandada solo atina a señalar que “desde siempre ha estado allí” y que “la federación de bancos fue quien le entregó el dominio del bien”; sin llegar a dilucidar, expresamente si en algún momento entró en posesión del lote N4, y más importante, sin llegar a referirse si a tal fecha (de la declaración) seguía detentando un ejercicio posesorio.

Ello podría parecer irrelevante y hasta fuera lugar, considerando que el debate en el proceso se centra en el derecho de

propiedad y no en la posesión del predio en litigio; sin embargo, una simple abstracción lógica es suficiente para entender la necesidad de que previo a ordenarse la reivindicación (entrega) del bien, como lo solicita de forma accesoria la demandante, haya existido la desposesión de aquella, es decir que la emplazada sea quien conduzca el bien y no la actora, de otra forma no puede hablarse (o solicitarse, en todo caso) de restitución alguna, mucho menos accesoriamente.

En idéntico sentido, sucede que la demolición que también se ha solicitado, supone como presupuesto factico la construcción de aquello que fuera a demolerse; pudiendo ello sonar bastante obvio, empero, ocurre que ningún medio de prueba se ofrece tampoco para acreditar la viabilidad de esta pretensión; lo que nos muestra una deficiencia en la actividad probatoria de la accionante, la cual bien pudo verse cubierta con el simple ofrecimiento de una inspección judicial en el inmueble objeto del proceso, en tanto, la interacción directa del juzgador con el bien es suficiente para verificar tanto la posesión a la que nos referíamos como la existencia de alguna construcción; tan simple como practico, aun así, no se ha realizado ni a pedido de parte ni a través de la oficiosidad de la que pudo valerse el juez a tal efecto.

4.2. Respecto a los medios de prueba ofrecidos por la demandada

Por su parte, revisando la contestación, podemos notar que los medios de prueba ofrecidos por la demandada se condicen con los

fundamentos de defensa esgrimidos al respecto, pues estos se orientan a acreditar, en un inicio, la presunta transferencia de la propiedad del bien en litis en favor de la demandada, a través de la escritura pública primigenia y su posterior aclaración (ofrecidas estas en la demanda y de las cuales la demandante hace uso también). Asimismo, se presentan las documentales pertinentes para demostrar la unión conyugal del que fuera el vendedor de ambas partes⁶ (partida de matrimonio N 115-1968-MP Cajamarca) y el instrumento que acredita el posterior cambio de régimen a una separación de bienes (Escritura Pública N 3380), en cuyo mérito basa la demandante su criterio de defensa; aunado, finalmente, a los documentos respecto al pago de los respectivos impuestos municipales.

Con respecto a estos últimos, sin embargo, tenemos que la denominada “Declaración Jurada Mecanizada del Impuesto Predial 2013”, que, según refiere la demandada, correspondería al “lote de autos” (entiéndase al predio en litigio) y que supuestamente estaría a su nombre, en realidad no acredita ello, puesto que en tal declaración se consigna como código del predio el N 18247; siendo que, el inmueble materia del proceso tiene como código de predio N990000036683, conforme a las documentales que al mismo propósito ha adjuntado la demandante; lo que nos permite colegir que,

⁶ Si bien Segundo Cruz Ortiz Quispe, no fue directamente quien enajenó el bien en favor de la accionante, no menos cierto es que si fue el transferente de Bernardo Paredes Urteaga, quien a su vez enajena en favor de María Esther Flores Vallejos, siendo esta última la persona de la cual los padres de la demandante (Julia Elena Montoya de Rojas y Walter Justiniano Rojas Salazar) adquieren el bien para transferirlo, finalmente, en calidad de anticipo de herencia en favor de aquella. Por lo que, utilizamos la expresión “enajenante de ambas partes” tan solo con fines prácticos.

pese a que ambos predios se encontrarían ubicados en el Jr. Huacariz S/N, se tratarían de bienes distintos; por lo cual, dichos medios de prueba ofrecidos por la demandada, no tendrían el mérito suficiente como para acreditar el derecho propietario que en su favor reclama.

Todo ello nos muestra la diligencia con la que una y otra parte determinó en su momento los medios probatorios que ingresarían al proceso, no obstante, en contrapartida, evidencia también las deficiencias en las que ambas han incurrido en su respectiva actividad probatoria.

V. ANÁLISIS DE LA ETAPA DECISORIA

Habiendo analizado las etapas anteriores, corresponde en este apartado examinar el pronunciamiento de fondo emitido por el juez de la causa; respecto a lo cual, debemos partir por señalar que compartimos la decisión de amparar la demanda; no obstante, existen ciertos extremos que, a nuestro criterio, no están exentos de cuestionamiento; pues, aun conduciendo a una solución justa, algunos aspectos del razonamiento jurídico del a quo no se ajustan a un adecuado criterio de derecho y al ser justamente una razón analítica pura la que orienta el presente trabajo, es que abordaremos estos puntos en los párrafos subsiguientes:

5.1. Acerca de la corrección formal de la sentencia

Revisada la “Sentencia Número Doce” de fecha 04 de marzo de 2014, notamos que el juez parte por exponer las circunstancias e implicancias jurídicas del denominado “mejor derecho de propiedad”, (ver consideraciones primera y segunda); para, seguidamente, abordar el debate propio de la causa considerando las normas pertinentes a la “conurrencia de acreedores” (ver consideración tercera), señalando en tal sentido que ante el supuesto de hecho en el que el deudor se haya obligado a entregar el bien a uno o más acreedores “necesariamente se debe observar lo normado por el artículo 1135”, el mismo que regula la preferencia del acreedor de buena fe con título primeramente inscrito y en defecto de inscripción al acreedor de título anterior que constare en documento de fecha cierta más antigua.

En este sentido, con buen criterio el a quo hace una precisión importante supeditando la relevancia de la primera inscripción a la existencia de buena fe, y es que, conforme más adelante profundizaremos, tal buena fe repercute íntimamente en los principios registrales que las normas invocadas (artículo 1135 y artículo 2014 del Código Civil) regulan a tal efecto.

Siguiendo esa línea de criterio, el juzgador de primera instancia orienta el examen de fondo a evaluar la buena fe subyacente a uno y otro acto jurídico a partir del cual se origina tanto el título de la demandada como el de la demandante; así, empezando por esta última, llega a concluir que “desde la primera adquisición hasta la transferencia realizada en favor de la pretensora” la buena fe de aquella “es manifiesta y evidente y puede oponerse al título de la demandada a pesar de estar inscrito”.

Por otro lado, analizando la situación de la emplazada, el juez llega a determinar que el título que aquella invoca en su favor se origina no en la escritura de compraventa de fecha 09 de junio de 2005, sino en el acto de “aclaración” llevado a cabo el 16 de julio de 2010; en tanto, mediante la denominada “Escritura Pública de Aclaración” no se dilucida propiamente un acto jurídico anterior, sino que se celebra una nueva transferencia al modificarse por completo el objeto del contrato, ya que “en estricto se estaba disponiendo de un bien que con anterioridad no se dispuso; es decir de un bien inmueble distinto”; y al haber estado determinado e identificado correctamente el bien materia del contrato primigenio (aquel celebrado el 09 de junio de

2005) nada había por “aclarar” entonces; aun así, la demandada procedió a inscribir el “nuevo bien inmueble objeto del contrato” a su nombre, verificándose con ello su obrar con ausencia de buena fe, “por lo que su inscripción en registros público es irrelevante para prevalecer su título frente al título de la pretensora y por ende debe declararse ineficaz” según lo señala el juez, determinando ello la prevalencia del título de la demandante y ,por tanto, su mejor derecho de propiedad respecto al predio objeto de litis.

Hasta aquí existe una aparente corrección formal de la sentencia emitida en primera instancia, con una decisión que creemos justa y adecuada a los parámetros y garantías procesales; sin embargo, aun compartiendo la decisión del juez, consideramos que el fundamento del criterio esgrimido no es el más acertado, por los motivos que a continuación exponemos.

5.2. Sobre el incorrecto análisis de la buena fe de la demandada y la no necesidad de un examen al respecto para los fines de la determinación de un mejor derecho de propiedad

En primer término, el juez determina la mala fe de la demandada basándose tan solo en que la “aclaración” a la que alude, no es tal, pues aquella encierra una variación del objeto del contrato constituyendo por ello un acto jurídico distinto; no obstante, consideramos que el hecho de constituir dicha “aclaración” incluso un nuevo acto jurídico no enerva per se la buena fe por parte de la emplazada adquirente, pues nada impedía que aquella modificara el

objeto de su contrato anterior o celebrara uno nuevo y mucho menos encontraba impedimento para inscribir su derecho; la cuestión, en todo caso, radicaba en determinar si la demandada conocía o no que el predio N4, que es el bien por el que se cambia el anterior inmueble adquirido (lote N3), pertenecía a la demandante o a algún tercero que no fuera su enajenante Segundo Cruz Ortiz Quispe; pues solo en tal supuesto puede enervarse la buena fe que el propio ordenamiento presume en su favor; en tanto, hay que tener muy en cuenta que la accionante jamás inscribió su derecho en registros públicos como para que pudiera sostenerse que la demandada estuvo en la posibilidad de conocer tal titularidad y, conforme se aprecia de la partida de inscripción ofrecida en la demanda, no existe antecedente dominal alguno con respecto al inmueble en cuestión, lo que significa que la demandada fue la primera persona que inscribió el bien a su nombre.

Ahora, señalamos ello atendiendo tan solo a que si el juez de la causa consideraba prudente analizar la buena fe de la demandada como presupuesto de la aplicación de normas respecto a la “conurrencia de acreedores”, conforme lo desarrolla en su sentencia, tal análisis debió orientarse en el sentido al que nos acabamos de referir y no como aquel lo ha hecho; empero, somos nosotros del criterio de que tal examen ni siquiera era necesario para dilucidar la controversia suscitada, por eso es que no entraremos a verificar si la demandada conocía o no de la ajenidad del bien, sino que nos centraremos en

desarrollar lo que, a nuestro parecer, debió haber sido el análisis de fondo si de un mejor derecho de propiedad estamos hablando.

Partamos por avalar las primeras consideraciones del juez de primera instancia ya que el examen que realiza, si bien mal orientado a comprobar una buena fe de las partes, colabora a verificar el tracto sucesivo del bien con respecto al título de la demandante llegando a determinar que el origen de su derecho de propiedad, en efecto, es legítimo. Entonces, esta primera premisa era suficiente para completar ahora el análisis con respecto al título de la demandada, pues si ya se estableció que el Lote N4 ha sido trasferido válidamente a la actora, ello trae como consecuencia que desde el 10 de julio de 2002, fecha en la que Bernardo Raúl Paredes Urteaga adquiere dicho predio de Segundo Cruz Ortiz Quispe, este último haya perdido la titularidad del inmueble en litis (lote N4), por lo que, ninguna variación o nueva transferencia con respecto al mismo bien pudo haber realizado en favor de la demandada Lourdes Carmen Luz Chávez Sánchez; es decir, al no ser ya propietario del lote N4, no tenía facultad de disposición como para poder cambiar el lote N3, (objeto del contrato celebrado el 09 de junio de 2005 con la demandada) por aquel otro (el lote N 4), ni para poder celebrar ningún acto jurídico con respecto al mismo; en tanto, como lo señalan GONZALES BARRÓN Y QUINTANA LIVIA, la adquisición de propiedad se encuentra supeditada a que el transmitente sea titular del derecho, caso contrario, nada transfiere y el otro nada recibe, en virtud al conocido brocardo: *nemo plus iuris, nadie da más derecho del que tiene*; en

consecuencia la “aclaración” o nueva transferencia, como quiera verse, en favor de la demandada carece de total eficacia traslativa siendo inoponible ante su real propietario a quien ningún perjuicio puede ocasionársele; enervando por completo el título de la demandada y el mérito de la inscripción registral de su propósito.

5.3. Respecto al núcleo del debate en el proceso de mejor derecho de propiedad

Tan simple como lo precisamos, el análisis de fondo no requería más que verificar la legitimidad traslativa del bien y no pretender evaluar el derecho en base a la buena fe registral de la demandante o aplicar normas de concurrencia de acreedores como lo hizo el juez de primera instancia; y es que, uno de los puntos a tener en cuenta para debatir lo que se conoce como “mejor derecho de propiedad” es el origen de los títulos, siendo este determinante para establecer la prevalencia de uno u otro, pues será propietario, o “mejor propietario” si quiere llamárselo así, aquél que demostrare la fuente legítima de la que proviene su título.

Así pues, en el debate sobre un mejor derecho de propiedad nada tienen que ver los principios registrales, como tampoco los artículos 1135 y 1136 del Código Civil, cuya incorrecta aplicación por parte de los operadores jurídicos es penosamente más frecuente de lo que debería, como hemos podido observar en el presente caso; por el contrario, a efectos de reconocérsele el pleno derecho de propiedad

a quien realmente lo tenga, se exige, como ya lo dijimos, que aquel haya sido adquirido de una fuente legítima.

Así lo considera también GONZALES BARRÓN, al señalar que la protección de la propiedad exige un título que se vincule con circunstancias legitimadoras ya sea por el origen, en cuyo caso el derecho surge de su continuada y regular traslación fundada en el origen cierto de una tradición consolidada por el tiempo; o puede legitimarse por la acción de provecho mantenida a la actualidad, donde es irrelevante el origen porque la continuidad temporal es suficiente para la ley, tal es el caso de la prescripción adquisitiva.

De lo contrario, hacer prevalecer un derecho propietario por meras cuestiones registrales, por ejemplo de aquel que adquiere el derecho de otro sujeto que figura como titular en el respectivo registro (artículo 2014 del Código Civil), inobservando el origen irregular que tuviera, al haberse por ejemplo declarado la nulidad del título en virtud del cual el enajenante inscrito adquirió el derecho (y que según el artículo 2014 no enerva en absoluto el derecho del nuevo adquirente); supone la prevalencia de un derecho de fuente ilegítima sobre otro adquirido legítimamente, lo que constituye no solo una contravención a la propiedad como derecho fundamental reconocido en nuestra carta magna (y que según sus términos solo puede perderse por razones de interés social), sino también una negación de la justicia misma como uno de los primordiales fines de Derecho.

Ahora, la “fuente legítima”, de la que debe emanar el derecho de propiedad, a la que nos referimos, no debe entenderse como aquella que emerge de la última adquisición, sino a la integridad del tracto sucesivo que hubiere tenido la propiedad; en tanto, nuestro sistema jurídico acepta como medio de transferencia de aquella a la consensualidad, de modo que el hecho de no ingresar en los Registros Públicos para su inscripción no es justificación de ninguna manera para privar de ella a quien la hubiere obtenido de una fuente legítima, siendo insuficiente el argumento de la seguridad en el tráfico jurídico-registral que a menudo se usa para hacer lo contrario.

5.4. Sobre la no necesidad de aplicar normas referidas a la concurrencia de acreedores cuando se debate un mejor derecho de propiedad

Asimismo, consideramos, con respaldo de la actual y más autorizada doctrina, que aplicar lo dispuesto por el artículo 1135 del Código Civil⁷ (concurrencia de acreedores), para resolver conflictos relativos a contienda de títulos de transferencia de propiedad (Mejor Derecho de Propiedad), no es lo más apropiado a la naturaleza de la causa, en primer término porque mientras subsista la regla del artículo 949⁸ del

⁷ **Concurrencia de acreedores de bien inmueble.**

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

⁸ **Transferencia de bien inmueble:**

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

Código Civil no podemos hablar propiamente de la concurrencia de “dos o más acreedores de la propiedad”; en tanto, aquel dispositivo, regulando el sistema de transferencia de la propiedad inmobiliaria, convierte de forma automática al adquirente en propietario con la sola obligación de enajenar, lo que conlleva, como es lógico, a que el transferente pierda el derecho de propiedad (que transfiere) y con él la facultad de disposición del bien sin la cual ninguna otra transferencia válida puede generarse, como bien lo regula el inciso 1 del artículo 968 del Código Civil al disponer que la propiedad se extingue por adquisición del bien por otra persona; es decir, estrictamente, no existe más de un acreedor en cuanto a transferencia de inmuebles se refiere, pues tal legitimidad del enajenante con respecto al bien se extingue en la primera disposición que de aquel se hiciera.

Aplicando tal criterio al caso de autos, no supone otra cosa más que aquello que señalábamos ya con anterioridad, el señor Segundo Cruz Ortiz Quispe al celebrar el contrato de compra venta de fecha 19 de julio de 2002 con Bernardo Raúl Paredes Urteaga (que con posterioridad se convertiría en enajenante de la eventual vendedora de los padres de la demandante), aquel perdió todo derecho de propiedad sobre el lote N4 y nada podía transferir válidamente a la hoy demandada Lourdes Carmen Luz Chávez Sánchez; por lo que, esta jamás se convierte en una segunda acreedora del mismo bien como, incorrectamente, lo entendió el a quo.

Lo anterior nos muestra entonces que el artículo 1135 del Código Civil, no está estructurado para utilizarse en pretensiones de reconocimiento de propiedad; pues, en un sentido bastante similar, AVENDAÑO VALDEZ, ocupándose del homólogo de tal dispositivo, es decir, del artículo 1136 (que regula la concurrencia de acreedores de bienes muebles), señala que debe entenderse que tal norma se refiere a aquellos supuestos en los que se reclama la entrega del bien (por dichos acreedores) pero sin invocar derecho de propiedad sobre el mismo, por ejemplo los arrendatarios, tal situación que resulta igualmente válida para el supuesto del artículo 1135, nos permite sustentar que tal norma no sería pues pertinente para los casos como el que nos ocupa, ya que lo contrario nos llevaría a engendrar soluciones arbitrarias y distantes a los fines esenciales del Derecho.

Como vemos, no era necesaria la aplicación del artículo 1135 del Código Civil, pues este no se ajusta a la naturaleza de la causa que nos ocupa, tal aplicación errónea, sin embargo, es mucho más frecuente en la práctica judicial de lo que se desearía y más allá de que aun así el juez de primera instancia hubiere arribado a una acertada decisión ello no enerva la impertinencia en la aplicación de las normas que para ello ha utilizado; sin embargo, equivocado o no el marco jurídico, ciertamente el fallo de fondo no adolece de mayor error que pueda invalidarlo, por lo que, sin perjuicio de nuestros argumentos, compartimos la decisión (y solo la decisión) de la sentencia emitida en primera instancia.

5.5. Con respecto a las pretensiones accesorias

Ahora, amparar el mejor derecho de propiedad de la demandante acarrea, como era de esperarse, la fundabilidad también de las pretensiones accesorias de “cancelación de la inscripción registral” y “reivindicación” del bien, en tanto, en lo que a esta última respecta, pese a que no se llegó a ofrecer medio de prueba que acreditara directamente la posesión de la demandada, ésta jamás se opuso a tal alegación ni negó el ejercicio posesorio respecto al predio objeto del proceso; de lo que se valió el juez de primera instancia para dar por cierto el hecho de que aquella habría “cercado el inmueble”, como lo refiere en el segundo párrafo de la consideración décimo primera de la sentencia; lo cual conllevó a que, demostrado el derecho de propiedad de la demandante, se ordene la restitución del bien en su favor. Ello no supone mayor observación que la que hicimos ya en su momento respecto a la falta de prueba que acredite fehacientemente la posesión de la emplazada, pues consideramos que este extremo debió estar sujeto a la comprobación previa del hecho posesorio; empero, al no haberlo discutido tampoco de forma categórica la demandada, ningún defecto genera en la decisión de fondo.

Asimismo, refiriéndose a la pretensión de “demolición de lo edificado en el predio”, esta fue desestimada aun cuando su planteamiento obedece también a una acumulación accesorias, señalando el juez a tal efecto que:

“No puede ampararse toda vez que la pretensora no ha acreditado que la demandada haya construido en el área del

Lote N04 y tampoco acreditado que la supuesta construcción haya sido de mala fe y por último que haya sufrido perjuicio alguno.”

Nótese como se atenta contra la naturaleza accesoria de la pretensión basándose solo en una insuficiencia probatoria que, en su momento, como lo señalamos antes, pudo haber sido resuelta con una simple inspección judicial ya sea a pedido de parte (ofreciéndose como medio probatorio) o a través de la oficiosidad que se le concede al juez para tal propósito (prueba de oficio); empero, al no haberse realizado, notamos en esta etapa las consecuencias que bien pudieron evitarse.

VI. ANÁLISIS DE LA ETAPA IMPUGNATORIA

Ante la decisión desfavorable para la demandada, esta formuló recurso de apelación, pues según considera, la sentencia de primera instancia le causaría “agravio moral y patrimonial”; sin embargo, hemos notado que los argumentos que fundan su recurso no son más que alegaciones con falta de criterio y que, a nuestro parecer, no cumplen siquiera con los parámetros de fundamentación que se espera en un impugnatorio; en ese sentido, nuestro análisis pasará no solo por evaluar la sentencia de segunda instancia, sino que abordaremos también brevemente el recurso en virtud del cual se emite tal decisión.

6.1. Sobre los argumentos de apelación

Veamos, el recurso presentado por la emplazada lejos de fundamentar adecuadamente los errores o vicios en los que el juez de primera instancia pudo haber incurrido, parte por alegar una supuesta falta de valoración de todos los medios probatorios ofrecidos (ver apartado “fundamentación del agravio, numeral “1”, de la apelación), sin llegar a identificar con propiedad cuáles habrían sido los medios probatorios inobservados o ignorados por el juez y, más importante, sin explicar cómo es que tal o cual medio de prueba (no valorado) repercute en la decisión de fondo.

Enseguida, alegando que se la ha despojado de su patrimonio (ver apartado “fundamentación del agravio, numeral “2 y 3”, de la apelación), la impugnante presenta como un supuesto error de derecho el siguiente:

“Haberse inaplicado disposiciones materiales y sustantivas, con mandato imperativo sobre la concurrencia de acreedores en las obligaciones de dar bienes inmuebles, también sobre los requisitos de inadmisibilidad y procedencia en la oponibilidad de derechos reales inscritos en Registros Públicos.”

Empero, nótese como a la par de ser un argumento ambiguo e impreciso tampoco se ajusta a la realidad procesal en el sentido que el juez de primera instancia si aplicó las normas relativas a la concurrencia de acreedores y ahí justamente se centra parte de nuestro análisis al considerar que tal marco normativo resulta ajeno a la controversia conforme lo hemos explicado; aun así, con sentido crítico el juez no se limitó a la aplicación textual de tal dispositivo, sino que, interpretándolo debidamente, determinó que sería necesario evaluar primero la buena fe de ambas partes a efectos de otorgar o no prevalencia al derecho inscrito de la demandada y ante la carencia de aquella (de la buena fe por parte de la demandada) es que se decanta por la decisión que ya conocemos.

Vemos entonces, la superflua fundamentación del recurso de la demandada, pues, más allá de que la impugnante comparta o no el criterio del juez, no puede alegarse que una norma ha sido inaplicada cuando la interpretación que de ella hace el juzgador no se ajuste a los intereses de la parte vencida, que básicamente es lo que se observa en el recurso que ahora analizamos, en el entendido que la impugnante no sustenta siquiera cuál sería, a su entender, la correcta aplicación e interpretación de las normas que alega fueron inaplicadas cuando claramente no es el caso.

Por otro lado, deja mucho que desear la falta de criterio de la parte impugnante (o, en todo caso, la de su defensa técnica) al señalar que:

“Se ha emitido pronunciamiento sobre puntos no expresamente demandados, ni expresamente controvertidos como es la declaración de validez, eficacia e ineficacia del acto jurídico contenido en mi título de propiedad” (ver numeral “4” del apartado “fundamentación del agravio” y literal “E” del acápite “Sustentación de los Agravios”, que recoge un argumento similar al citado)

Al respecto, consideramos un despropósito el argumento de la recurrente en el sentido que la pretensión de “mejor derecho de propiedad” implica no solo la evaluación y determinación de la prevalencia de uno de los títulos que las partes ofrecieren para sustentar el derecho que ambas reclaman en su favor; sino que, como consecuencia lógica de “preferir”⁹ a un título sobre otro, se origina la ineficacia del aquel que no tuviere el suficiente mérito para erigirse por sí mismo como el sustento necesario de la propiedad; es decir, hacer prevalecer el derecho de una de las partes supondrá también la necesidad de declarar que la otra no es ya titular de la propiedad (aunque, propiamente, nunca lo fue¹⁰), y ello se logra al dejar sin

⁹ Entiéndase el término “preferir”, como aquella prevalencia determinada por el propio mérito y legitimidad del título, más no como una postura unilateral y mucho menos arbitraria originada en la discrecionalidad que el juzgador pudiere mostrar al respecto.

¹⁰ En efecto, el derecho de propiedad no acepta la convergencia de más de un titular que la detente (excepto claro el caso de copropiedad), de esta forma, la pretensión de “mejor derecho de propiedad” entraña solo la determinación del real propietario, aún cuando en un primer momento (planteamiento de la demanda) virtualmente podría hablarse de dos o más titulares, en realidad son solo dos (o más) sujetos que invocan tener derecho propietario (llamémoslos “potenciales propietarios”) que solo al momento de emitirse un pronunciamiento de fondo determinándose cuál de ellos es el titular, se llega a comprender que, en realidad, los demás nunca ostentaron derecho propietario alguno, sino que siempre estuvo en la esfera jurídica del llamado “mejor propietario” y por ello es que se le da prevalencia. En el presente caso, podemos entender que, aunque a la demandada se la tenía en un inicio también como titular del predio en litis (pues ciertamente ostentaba un título), al analizarse la causa es

efecto el título que hubiere invocado en su favor; de otra forma el proceso sería inútil y hasta innecesario si, incluso determinándose el “mejor derecho de propiedad” de una de las partes, se dejara subsistente el título de la otra, lo que habilitaría que aquella pudiera nuevamente reclamar el bien como suyo.

En ese sentido, la declaración de ineficacia del título de la demandante no constituye en absoluto vulneración alguna al principio de congruencia (que básicamente recoge la exigencia del juez para resolver sobre lo que se le pide sin excederse), sino que aquella es nada más la consecuencia natural, lógica, legal y procesalmente esperada, atendiendo a la naturaleza de la pretensión planteada.

Ahora, resulta curioso que en otro de sus fundamentos la recurrente señale:

“La existencia del derecho sustantivo para decidir la controversia está reconocido por el juzgador apelado en el Tercer considerando al mencionar los artículos 1135 y 2014 del Código Civil que se refiere a la concurrencia de acreedores en bienes inmuebles, que disponen preferir “al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito” y “al tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo (...)” (ver apartado “Sustentación de los agravios”, literal “C”)

Nótese lo irónico y contraproducente del argumento, en tanto, pese a que con anterioridad la recurrente alega que se habrían inaplicado las normas referidas a la concurrencia de acreedores, señala ahora que

cuando sabemos que a esta (a la demandada) jamás se le llegó a transferir legítimamente el bien; es decir nunca fue realmente propietaria.

aquellas si fueron invocadas por el propio juzgador; lo que, desde una perspectiva técnica, a nuestro parecer, resta el mérito y seriedad argumentativa que debería tener el recurso; y es que, la demandada continúa señalando:

“El juzgador ha interpretado erróneamente e inaplicado (refiriéndose a las normas antes citadas) para desconocer mi derecho preferente al haberme atribuido mala fe que no se refieren al caso de autos porque ambos justiciables no hemos adquirido la propiedad de persona que antes que nosotros haya tenido inscrito su derecho”

Es decir, vuelve a caer en una autocontradicción, pues si ninguna de las partes adquirió el predio de persona con derecho inscrito, cuál es entonces la necesidad de que se aplicara el artículo 2014, que en un primer momento refirió se habría inaplicado, para luego señalar que si se invocó en la sentencia y finalmente ahora alegar que no existe el supuesto de hecho para que pudiera aplicarse al caso,

Tal circunstancia, a la par de mostrar impericia en la defensa, termina solo por confirmar lo que señalábamos con anterioridad, la recurrente no cuestiona una inaplicabilidad normativa sino el hecho de que la aplicación e interpretación que se hizo de la norma no le sea favorable y aunque el interés para impugnar se base, en primer término, en una disconformidad con la decisión que se impugna, el cuestionamiento debe encontrar apoyo en argumentos jurídicos sólidos y no en la mera improvisación de supuestos errores de hecho o de derecho, que terminan solo por ser meras subjetividades y descontentos de la parte vencida en primera instancia.

Por lo demás, los restantes argumentos, solo se limitan a redundar aspectos previos o esgrimir alegaciones que en estricto no constituyen error alguno; en el fundamento “D” por ejemplo, señala la impugnante que el juzgador habría omitido citar la norma sustantiva y/o procesal en la que sustenta su decisión; sin embargo, no es el caso, pues ha quedado muy claro que el sustento del criterio del a quo fue la interpretación que realizó con respecto al artículo 1135 y la necesidad de que en la inscripción registral invocada en favor del título de la demandada, se verificara previamente la buena fe de aquella. De igual forma los literales “E”, “G” e “I” del recurso, retoman (con menos o más palabras) la alegación respecto a la presunta vulneración del principio de congruencia, ya analizada antes en los párrafos quinto y sexto del numeral “6.1”, del presente trabajo.

Del mismo modo, el literal “K” se ocupa de la fundabilidad de la pretensión accesoria de reivindicación, la cual, según entiende la recurrente, “carece de fundamento de hecho y de derecho” en su planteamiento y que el juez de primera instancia habría suplido tal fundamentación al declararla fundada en la sentencia siendo un “punto no expresamente demandado por la actora”; para alegar ello la recurrente se basa en los términos literales en los que fue planteada tal pretensión de “entrega inmediata del bien”; no obstante, volvemos a evidenciar lo forzado del argumento de la recurrente, pues solicitar una “reivindicación”, “entrega”, “devolución” o “restitución” del bien en litis, da igual para el caso que nos ocupa, en tanto, todas ellas se orientan a un único fin, el cual es el retorno del bien a la esfera jurídica

del real propietario; por lo que, ningún vicio o irregularidad existe en el hecho de amparar la pretensión de “entrega del bien” en favor de la demandada ya sea en los términos literales en los que fue planteada o en la forma de “reivindicación” como lo ha redactado el juez, pues ello obedece no solo a la naturaleza accesoria de la misma, sino a la consecuencia lógica del amparo del mejor derecho de propiedad.

Como hemos podido observar, existen groseros dislates en los fundamentos del recurso planteado por la demandada, siendo que, más allá de los defectos de criterio, se evidencia también un déficit en la redacción misma del escrito; impugnatorio que, a nuestro parecer, no cumple siquiera con una correcta identificación de los errores o vicios en los que se pudo haber incurrido en la sentencia de primera instancia, como correspondía, y no debió limitarse la impugnación a alegar, como se ha hecho costumbre por desgracia, una inadecuada valoración probatoria, una inaplicación normativa o una indebida motivación sin aportar razones suficientes para ello; en tal sentido, habiendo analizado los argumentos del recurso, es evidente que si no se declaró la improcedencia es solo por la profusa exposición de alegaciones que, sin embargo, no llegan a ser propiamente fundamentos que sustenten de forma adecuada el impugnatorio.

6.2. Acerca de la decisión de segunda instancia

En la Sentencia de Vista N51-2015-SEC, de fecha 06 de julio de 2015, la Sala Especializada Civil comienza su pronunciamiento por retomar un punto ya abordado por el juez de primera instancia al analizar el título del que emanaría el derecho de la demandada, determinando

que la escritura pública aclaratoria N 2325, en realidad constituye una nueva compraventa y no una aclaración propiamente (ver numeral 2.3 de la sentencia de vista); de la que emana el título que invoca la demanda; en ese sentido el colegiado señala:

“Siendo entonces que tanto la demandante cuanto la demandada, cuentan con un título de propiedad referido al mismo bien inmueble, debemos dilucidar esta patología con las reglas establecidas en el artículo 1135 del Código Civil (...).”

Es decir, pese a tratarse de un órgano superior, la sala considera también la aplicación de la norma referida a concurrencia de acreedores como la pertinente a la causa, cuando ya resultaba cuestionable que en primera instancia se aplicaran reglas que, según autorizada doctrina (y no simplemente nuestro parecer), no son de aplicación para resolver conflictos relativos a contienda de títulos de transferencia de propiedad como lo es el proceso que nos ocupa.

Lo rescatable, sin embargo, es que el colegiado, al igual que lo hizo el a quo en su momento, no se limita a una aplicación literal de la norma dando preferencia al acreedor que tuviere su derecho inscrito, como lo regula el artículo 1135, sino que, resalta que la interpretación de tal precepto ha de hacerse en el contexto de otras normas sobre derechos reales, como el artículo 949 del Código Civil, el que según precisamos también regula la automática constitución del adquirente como propietario con la sola obligación de enajenar, lo que a su vez genera que el acto de inscripción no tenga más que una naturaleza declarativa, pues el derecho de propiedad se constituye en virtud al

principio de consensualidad recogido en el acto jurídico de compraventa.

En se mismo sentido la Sala Civil, resalta que aun cuando los artículos 2022 y 1135 del Código Civil, otorguen preferencia al acreedor con derecho inscrito, “la tutela que otorga el registro no puede beneficiar a quien actúa con mala fe”; es decir, nuevamente se refuerza lo que ya había señalado el juez de primera instancia al considerar la primacía de la buena fe como presupuesto del mérito registral; así pues, el órgano de alzada determina en base los hechos (también analizados en primera instancia) que la demandada habría actuado con mala fe al adquirir el predio en litis (ver numeral “2.6” de la sentencia de vista).

Esto nos sirve para evidenciar que el órgano superior, en estricto, no hace más que reafirmar el criterio del juez de primera instancia, empero, el análisis de alzada se torna repetitivo y poco práctico teniendo en cuenta que ningún mayor examen se hace con respecto al que ya se había generado en la sentencia de primera instancia; y es aquí donde se comprende la real importancia de una correcta identificación de los posibles errores y vicios existentes en el pronunciamiento del a quo, actividad que es de cargo del impugnante y que no se cumplió debidamente en el presente caso; pues los fundamentos de apelación son, en estricto, los parámetros dentro de los que se desarrollará el pronunciamiento y análisis en la instancia superior; siendo que, cuando el impugnante no cumple con una adecuada fundamentación de su recurso es cuando se genera lo que

vemos ahora, un examen en segunda instancia que se limita a repetir lo de la primera.

Lo que si debemos resaltar es que el análisis de la “buena fe” que hace la sala ya no se orienta erróneamente, como lo hizo el razonamiento del a quo en su momento; pues recordemos que el juez de primera instancia concluyó una mala fe de la demandada basándose tan solo en que la “aclaración” constituyó un nuevo acto jurídico; premisa que resulta insuficiente para determinar la “mala fe” de la que se habla, como bien lo señalamos al analizar ello¹¹ (para mayor detalle ver numeral 5.2 del presente análisis); tal vez considerando esto, es que la sala esgrime un examen mucho más coherente al respecto, pues esta concluye una ausencia de buena fe de la demandada teniendo como base el hecho de que aquella inscribió el lote N3 (adquirido mediante la compra venta previa a la supuesta “aclaración”) ante la Municipalidad Provincial de Cajamarca, cancelando los impuestos prediales desde el 2005 hasta el año 2010, lo mismo que ocurrió con la demandante quien también inscribió su lote N4 ante dicha entidad edil, pagando los respectivos impuestos, lo

¹¹ Recordemos que ya en su momento señalábamos que el hecho de que la “aclaración” constituyera un nuevo acto jurídico, no es fundamento suficiente para sustentar una “mala fe” por parte de la demandada, pues nada impedía que aquella modificara el objeto de su contrato anterior o celebrara uno nuevo y mucho menos encontraba impedimento para inscribir su derecho; la cuestión, en todo caso, radicaba en determinar si la demandada conocía o no que el predio N°4, que es el bien por el que se cambia el anterior inmueble adquirido (lote N°3), pertenecía a la demandante o a algún tercero que no fuera su enajenante Segundo Cruz Ortiz Quispe; pues solo en tal supuesto puede enervarse la buena fe que el propio ordenamiento presume en su favor; en tanto, hay que tener muy en cuenta que la accionante jamás inscribió su derecho en registros públicos como para que pudiera sostenerse que la demandada estuvo en la posibilidad de conocer tal titularidad, y conforme se aprecia de la partida de inscripción ofrecida en la demanda, no existe antecedente dominal alguno con respecto al inmueble en cuestión, lo que significa que la demandada fue la primera persona que inscribió el bien a su nombre

que supone que a la fecha en que la demandada adquirió el lote N4 mediante la “escritura de aclaración” (2010) , este estaba inscrito ante el municipio a nombre de la accionante, lo que muestra la falta de diligencia de la demandada como para verificar el registro predial de la municipalidad, y verificar in situ las características del bien, considerando que se varió el objeto de la compra venta inicial por otro predio, más aun dada la temporalidad de la presunta aclaración, esto es cinco (5) años después de que adquiriera el lote N3. (ver numerales “2.6” a “2.8” de la sentencia de vista).

Tales argumentos, entonces, permiten una razonable conclusión de mala fe por parte de la demandada, superando por mucho el análisis que hizo el a quo al respecto; en ese sentido, el órgano superior ahora si puede hablar de una ausencia buena fe, a partir de la cual concluye que no resulta aplicable al caso de autos la preferencia que las normas de “conurrencia de acreedores” le otorgan al adquirente con derecho inscrito (en este caso a la demandada) y, por el contrario, al verificarse una buena fe de la accionante, es el título de aquella el que prevalece, por ello el colegiado válida y respalda el pronunciamiento de primera instancia.

Por lo demás, respecto a la no intervención de la cónyuge del señor Segundo Cruz Ortiz Quispe en la transferencia que realizó en favor de Bernardo Raúl Paredes Urteaga, recordemos que el a quo se limita a señalar que si bien ello pudo constituir un vicio nulificante, al haber transcurrido el plazo prescriptorio no resultaría ya posible; la sala, no obstante, introduce en uno de sus pocos argumento novedosos, la

consideración doctrinaria al respecto, pues, según refiere el colegiado, a la actualidad tales actos ya no se considerarían nulos sino ineficaces, pero al no ser ello materia del proceso, según entiende, ningún mayor pronunciamiento cabe (ver numeral "2.13" de la sentencia de vista).

En efecto, GONZALES BARRÓN, al referirse al tema, concluye que respecto el régimen jurídico de los actos dispositivos de bienes sociales otorgados por un solo cónyuge, cabe únicamente las siguientes acciones: i) la primera entre las partes contratantes, el comprador podrá instar la rescisión basándose en los artículos 1372 y 1540 del Código Civil, ello siempre y cuando no hubiere sido determinada una nulidad previa y ii) el cónyuge no partícipe podrá entablar la nulidad del contrato tan solo como remedio excepcional y únicamente cuando no existiere consentimiento expreso, tácito o presunto. teniendo como sustento el inciso 7 del artículo 219 del Código Civil y el artículo 4 de la Constitución. Es decir, en ambos casos los legitimados para cuestionar el acto de disposición del bien social por un solo cónyuge serán solo el adquirente o el cónyuge cuya manifestación de voluntad se hubiera omitido, más no algún tercero; por ello es que el colegiado refiere que tal declaración no cabe en el presente proceso, pues propiamente la demandada no ostenta legitimidad para cuestionar tal acto.

Como vemos entonces, no le falta razón al colegiado; sin embargo, consideramos que hubiera sido más ilustrativo exponer tales criterios doctrinarios y no solo limitarse a señalar que en virtud a ellos no cabe

profundizar más en la cuestión, sin siquiera explicar cuál es el razonamiento que se ha tenido en cuenta.

Finalmente, analizando las pretensiones accesorias, la Sala verifica que se omitió pronunciamiento expreso respecto a ellas en el auto admisorio y en la fijación de puntos controvertidos, como bien lo analizamos en su momento, sin embargo, al haberse pronunciado respecto a ellos la demandada y al haberlos contradicho, tal omisión se habría convalidado. Por otro lado, en lo referido a la pretensión “reivindicatoria”, la sala no hace más que verificar (citando un pronunciamiento de tribunal constitucional) que al haberse acreditado el derecho de propiedad de la demandante tal “entrega del bien” resulta también exigible (ver numerales “2.14” a “2.16” de la sentencia de vista), desvirtuando las alegaciones de la recurrente respecto a la presunta vulneración al principio de congruencia por parte del a quo, con la simple precisión de que tal pedido si estaría contenido en la demanda (ver numeral “2.17” de la sentencia de vista).

Así pues, la decisión de amparar la demanda parcialmente se ha confirmado en todos sus extremos por el colegiado; razón por la cual compartimos tal fallo, en tanto, a pesar de las deficiencias tanto en el pronunciamiento de primera como de segunda instancia, la decisión de fondo no entraña irregularidad lo suficientemente seria como para enervar el criterio y, más importante, se ajusta al ideal de justicia y sentido común que mínimamente se espera del órgano jurisdiccional; siendo que, ya sea habiéndose desarrollado un criterio como el que nosotros defendemos o reafirmandose el que hemos venido

analizando, el fallo no varía en absoluto, y ello sucede porque la causa que nos ocupa en esencia no entraña mayor dificultad que una mera abstracción lógica jurídica; razón por la cual compartimos la decisión y solo la decisión a la que finalmente se ha arriado en el proceso.

VII. ETAPA DE EJECUCIÓN

Finalmente, en esta última etapa ejecutiva, no cabe ya extremo alguno que analizar, en el sentido que la ejecución de la sentencia se ha realizado sin mayores inconvenientes, pues tal fallo constituye el documento declarativo del derecho de propiedad de la demandante, procediéndose, asimismo, a cancelar la inscripción en favor de la demandada, conforme se aprecia del oficio de su propósito (Oficio N 1242-2015-IJECC-CSJC-PJ, de fecha 04 de noviembre de 2015), y realizándose también la “entrega del bien”, según se aprecia de la constatación policial de fecha 09 de agosto de 2016. Por lo que, no cabe ya más por agregar.

VIII. CONCLUSIONES

1. Se evidenciaron defectos desde la primera etapa del proceso, como la falta de pronunciamiento en el auto admisorio respecto a las pretensiones accesorias de restitución del bien inmueble, cancelación de la ficha registral y demolición de cualquier edificación que haya sido realizada dentro del predio en litigio, inobservancia que se reafirma al establecerse como único punto controvertido, la determinación del mejor derecho de propiedad de la demandante, sin llegar a considerar las pretensiones accesorias.
2. Por otro lado, en la etapa probatoria, se observa una insuficiencia de las pruebas aportadas para acreditar la integridad del petitorio, pues la accionante no llegó a ofrecer una inspección judicial, que constituía un instrumento importante para la correcta sustentación de las pretensiones accesorias de entrega del bien y demolición de lo construido; medio de prueba a través del cual, el juez bien pudo verificar el ejercicio posesorio de la demandada y la existencia o no de alguna construcción en el predio; y no dejar tales pretensiones (específicamente la entrega del bien) en simples hechos alegados y corroborables tan solo mediante indicios y falta de contradicción de la demandada; arriesgándose a que se desestimara alguna de ellas, como en efecto ha sucedido con la demolición solicitada.
3. En la decisión de primera instancia, a pesar de arribarse a un fallo no cuestionable, el criterio judicial sustentado en los fundamentos del análisis de fondo no fue el más adecuado, en tanto, se aplicaron

normas respecto a la concurrencia de acreedores (artículo 1135 del Código Civil), que no correspondían a la naturaleza de la causa; pues los conflictos sobre transferencias de la propiedad inmobiliaria, dentro de ellos el mejor derecho de propiedad, entrañan un análisis orientado al origen legítimo del derecho propietario, que emane de fuente regular no cuestionable, de tal forma que, verificado tal origen pierde total relevancia la característica registral que pudiere tener o no la transferencia en cuestión y para nada se relaciona con la concurrencia de acreedores a la que aludió el juez de la causa. Sin embargo, la interpretación que de aquel marco normativo equivocado se realizó permitió que el criterio del a quo se orientara a un análisis de la buena fe de ambas partes, en función de la cual se concluyó la decisión de amparar la demanda, la que consideramos adecuada.

4. El recurso planteado por la demandada contra la sentencia de primera instancia, adoleció de múltiples deficiencias argumentativas que, consideramos, suponían una improcedencia del mismo; sin embargo, habiéndosele admitido a trámite, ninguna mayor variación del fallo pudo provocar, pues la sentencia de vista resolvió confirmar la de primera instancia, la argumentación ofrecida para ello, no obstante, no aportó un análisis más profundo, limitándose, en mayor medida, a reafirmar lo que se había desarrollado ya en el fallo del a quo.

IX. REFERENCIAS

TICONA POSTIGO, Víctor. Análisis y Comentario al Código Procesal Civil. Editorial GRIJLEY. 3ª Ed. Perú – 1996.

MONTERO AROCA, Juan. La legitimación en el Código Procesal Civil del Perú. Ius et Praxis. Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad de Lima. No. 24.

GONZALES BARRÓN, Günther - QUINTANA LIVIA, Rosa Isabel. La transferencia de vehículos y la eficacia del registro. Diálogo con la Jurisprudencia, N° 167, Lima, agosto 2012, página 67.

GONZALES BARRÓN, Günther Hernán: “La legalidad del desalojo extrajudicial. El artículo 920 del Código Civil, modificado por la Ley N° 30230”, Gaceta Civil & Procesal Civil, Tomo 48, Lima, Junio 2017, Pág. 186).

GONZALES BARRÓN, Günther Hernán. La legalidad del desalojo extrajudicial. El artículo 920 del Código Civil, modificado por la Ley N 30230, Gaceta Civil & Procesal Civil, Tomo 48, Lima, junio 2017,

AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. La Propiedad: ¿está protegida? Revista Ius Et Veritas, Editada por Estudiantes de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Edición de Aniversario, N 30, Lima, 2005.

Avendaño Valdez, Jorge: “La Propiedad: ¿está protegida?”, en Revista Ius Et Veritas, Editada por Estudiantes de la Facultad de Derecho de la

Pontificia Universidad Católica del Perú, Edición de Aniversario, N° 30,
Lima, 2005, Pág. 121.