



UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERU

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

PROGRAMA ACADEMICO DE DERECHO

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

METODO DE CASO JURÍDICO

**“LA DECLARACIÓN DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD SE DETERMINA
SI ESTA HA SIDO EFECTUADA DE BUENA FE Y SI EL DERECHO REAL SE
ENCUENTRA INSCRITO – CASACIÓN N.º 34-2018 – AREQUIPA”**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADAS

AUTORAS:

Bach. LÓPEZ GONZALES DE DEL AGUILA, ESTELA

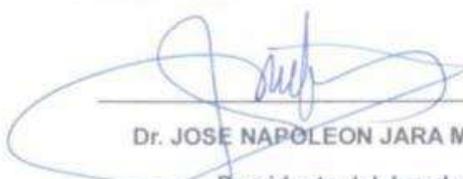
Bach. LÓPEZ MAZANETT, DARCY

San Juan Bautista - Loreto – Maynas – Perú

2023

PAGINA DE PROBABACIÓN

Trabajo de suficiencia profesional (Método de Caso Jurídico) sustentado en acto público el día 11 de julio del año 2023, en la **FACULTAD DE DERECHO y CIENCIAS POLITICAS DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ**, identificado por el jurado calificador y dictaminador siguiente:



Dr. JOSE NAPOLEON JARA MARTEL
Presidente del Jurado



Mag. THAMER LOPEZ MACEDO
Miembro del Jurado



Mag. NESTOR ARMANDO FERNANDEZ HERNANDEZ
Miembro el Jurado



Dra. MARIA ESTHER CHIRINOS MARURI
Asesor

DEDICATORIA

Agradecemos mucho a Dios, por darnos la vida, sabiduría, fortaleza, buena salud y fortuna de poder formarnos como profesionales.

A nuestros padres, por todo el sacrificio que hicieron por nosotras, por darnos el mejor regalo, que es la educación, por formarnos con valores y que con ejemplo de perseverancia y dedicación, nos enseñaron que la vida continúa, a pesar de los obstáculos que se presentan en el camino y que todo sacrificio tiene su recompensa.

Finalmente, un eterno agradecimiento a los docentes de la Universidad, por impartir sus conocimientos, a lo largo de nuestra carrera universitaria, preparándonos para un futuro competitivo.

LAS AUTORAS

AGRADECIMIENTO

Queremos expresar nuestro profundo agradecimiento a todas aquellas personas que han sido parte fundamental en el desarrollo de este trabajo de investigación:

En primer lugar, siempre agradeciendo a Dios por guiarnos siempre en nuestro camino y brindarnos la fortaleza necesaria para alcanzar nuestros objetivos.

También queremos reconocer y agradecer a nuestros queridos docentes universitarios, quienes a lo largo de nuestra carrera universitaria han compartido generosamente sus conocimientos y han sido una fuente de inspiración en nuestro crecimiento académico.

No podemos dejar de mencionar a nuestro metodólogo, asesora y decano de la facultad de Derecho y Ciencias Políticas. El apoyo incondicional que nos brindaron, sus valiosas opiniones profesionales, así también su vasta experiencia fue crucial para la realización de este trabajo de investigación. Agradecemos sinceramente sus contribuciones que han enriquecido nuestra labor.

Las autoras

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

Con Resolución Decanal N° 329 del 07 de julio de 2023, la FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP designa como Jurado Evaluador y Dictaminador de la Sustentación de Trabajo de Suficiencia Profesional a los Señores:

- Dr. Jose Napoleon Jara Martel Presidente
- Mag. Thamer Lopez Macedo Miembro
- Mag. Nestor Armando Fernandez Hernandez Miembro

Como Asesor: **Dra. Maria Esther Chirinos Maruri**

En la ciudad de Iquitos, siendo las 19:00 horas del día **Martes 11 de julio del 2023** en las instalaciones de la UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP, se constituyó el Jurado para escuchar la sustentación y defensa del Trabajo de Suficiencia Profesional – Análisis de Método del Caso: **"LA DECLARACION DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD SE DETERMINA SI ESTA HA SIDO EFECTUADA DE BUENA FE Y SI EL DERECHO REAL SE ENCUENTRA INSCRITO – CASACION N° 34-2018 - AREQUIPA"**.

Presentado por las sustentantes:

**ESTELA LOPEZ GONZALES DE DEL AGUILA
DARCY LOPEZ MAZANETT**

Como requisito para optar el título profesional de: **Abogada**

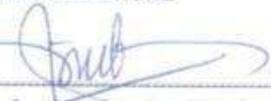
Luego de escuchar la Sustentación y formuladas las preguntas, las mismas que fueron respondidas de forma: *Sal: S. favorable*

El jurado después de la deliberación en privado llegó a la siguiente conclusión:

La Sustentación es:

Aprobada por Unanimitad

En fe de lo cual los miembros del jurado firman el acta.


Dr. Jose Napoleon Jara Martel
Presidente


Mag. Thamer Lopez Macedo
Miembro


Mag. Nestor Armando Fernandez Hernandez
Miembro

CAIFICACIÓN:	Aprobado (s) Distinción	/ 19 - 20
	Aprobado (s) Unanimidad	/ 14 - 18
	Aprobado (s) Mayoría	/ 13 - 15
	Disaprobado (s)	/ 00 - 12

Contáctanos: Iquitos – Perú
065 - 26 1088 / 065 - 26 2240
Av. Abelardo Quiñones Km. 2.5

Filial Tarapoto – Perú
42 – 58 5638 / 42 – 58 5640
Leoncio Prado 1070 / Martines de Compayñon 933

Universidad Científica del Perú
www.ucp.edu.pe

**CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN
DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP**

El Vicerrector de Investigación e Innovación de
la Universidad Científica del Perú - UCP

Hace constar que:

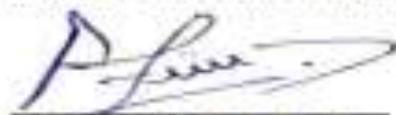
El Trabajo de Suficiencia Profesional titulado:

**"LA DECLARACIÓN DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD SE
DETERMINA SI ESTA HA SIDO EFECTUADA DE BUENA FE Y SI EL
DERECHO REAL SE ENCUENTRA INSCRITO –
CASACIÓN N.º 34-2018 – AREQUIPA"**

De las alumnas: **ESTELA LÓPEZ GONZALES DE DEL AGUILA Y DARCY LÓPEZ
MAZANETT**, de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, pasó
satisfactoriamente la revisión por el Software Antiplagio, con un
porcentaje de **10% de similitud**.

Se expide la presente, a solicitud de la parte interesada para los fines que
estime conveniente.

San Juan, 14 de Junio del 2023.



Dr. Álvaro Tresierra Ayala
VICERRECTOR DE INV. E INNOVACIÓN-UCP

Document Information

Analyzed document	ucp_derecho_2023_TSP_DarcyLopez_Estelalopez_V1.pdf (D170410057)
Submitted	2023-06-12 18:43:00
Submitted by	Comisión Antiplagio
Submitter email	revision.antiplagio@ucp.edu.pe
Similarity	10%
Analysis address	revision.antiplagio.ucp@analysis.arkund.com

Sources included in the report

	Universidad Científica del Perú / UCP_DERECHO_2022_T_JORGE SANCHEZ_JAIRO RODRIGUEZ_v1-1.pdf Document UCP_DERECHO_2022_T_JORGE SANCHEZ_JAIRO RODRIGUEZ_v1-1.pdf		3
SA	(D154663695) Submitted by: revision.antiplagio@ucp.edu.pe Receiver: revision.antiplagio.ucp@analysis.arkund.com		
	Universidad Científica del Perú / UCP_Derecho_2022_Tesis_LoyceCornejo_PierrTorres_V1.pdf Document UCP_Derecho_2022_Tesis_LoyceCornejo_PierrTorres_V1.pdf (D155788383)		16
SA	Submitted by: revision.antiplagio@ucp.edu.pe Receiver: revision.antiplagio.ucp@analysis.arkund.com		
	Universidad Científica del Perú / UCP_DERECHO_2021_TSP_KATHERINVELA_MONICARAMIREZ_V1.pdf Document UCP_DERECHO_2021_TSP_KATHERINVELA_MONICARAMIREZ_V1.pdf (D110619299)		9
SA	Submitted by: revision.antiplagio@ucp.edu.pe Receiver: revision.antiplagio.ucp@analysis.arkund.com cervantes		
	3.docx		4
SA	Document cervantes 3.docx (D132890023)		
	CORRECCIÓN DE TESIS 05 DE ABRIL 2018.doc		
W	3 Document CORRECIÓN DE TESIS 05 DE ABRIL 2018.doc (D37641625)		
	URL: https://nodo.ugto.mx/wp-content/uploads/2017/03/Metodologia-de-la-Investigacion.pdf		
SA	3.- FINAL ES ESTHER ES ESTHER FINAL THER ESTHER - 3 FINAL FINAL PROYECTO DE TESIS .2022 UNIVERSIDAD PRIVADA SAN JUAN BAUTISTA (1).docx		1
W			2

Document 3.- FINAL ES ESTHER ES ESTHER FINAL THER ESTHER - 3 FINAL FINAL PROYECTO DE TESIS -2022
UNIVERSIDAD PRIVADA SAN JUAN BAUTISTA (1).docx (D134384094)

URL: <https://www.parthenon.pe/publico/la-importancia-del-registro-de-la-propiedad-inmueble-y-el-aug...>

Fetched: 2023-06-12 18:44:00

2

ÍNDICE DE CONTENIDO

	Pág.
DEDICATORIA.....	2
AGRADECIMIENTO	3
ÍNDICE DE CONTENIDO	8
RESUMEN.....	11
ABSTRACT	12
CAPITULO I.....	13
INTRODUCCIÓN	13
CAPITULO II.....	16
MARCO TEÓRICO.....	16
2.1. Antecedentes de la investigación.....	16
2.1.1 Antecedentes en la doctrina.....	18
2.2. Definiciones Teóricas.....	21
2.2.1. El derecho de propiedad.....	21
2.2.2. Titular del derecho de propiedad.	21
2.2.3. El mejor derecho de propiedad.....	22
2.2.4. Artículo 1135° de Código Civil y la determinación del mejor derecho de propiedad.....	23
2.2.5. Oposición de derechos reales	23
2.2.6. Artículo 2014° de Código Civil y el principio de Buena Fe Pública Registral	24
2.2.7. Análisis a la (Casación N.° 34-2018 – Arequipa)	25
2.3. Definiciones conceptuales.....	28
CAPITULO III.....	29

3.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.	29
3.2. PROBLEMA	30
3.2.1. Problema General.....	30
3.2.2. Problemas específicos.....	31
3.3. OBJETIVOS.	31
3.3.1. Objetivo General.....	31
3.3.2. Objetivos Específicos.....	31
3.4. Justificación de la Investigación	31
3.5. VARIABLES.....	32
3.6. SUPUESTOS.	32
3.6.1. Supuesto General.....	32
3.6.2. Supuestos específicos.....	32
CAPITULO IV.....	34
METODOLOGÍA.....	34
4.1. Tipo de Investigación.....	34
4.2. Muestra	34
4.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	34
4.4. Procedimiento de recolección de datos.....	34
4.5. Validez y confiabilidad del estudio	35
4.6. Plan de análisis, rigor y ética	35
CAPÍTULO V.....	36
RESULTADOS.....	36
CAPÍTULO VI.....	38
DISCUSIÓN	38
CAPÍTULO VII.....	40
CONCLUSIONES.....	40

CAPÍTULO VIII.....	41
RECOMENDACIONES	41
CAPÍTULO IX.....	44
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	44
Anexo N.º 1. Matriz de Consistencia.....	46
Anexo N.º 2. Sentencia Casatoria N.º 34-2018 Arequipa	40
Anexo N.º 3. Proyecto de Ley	60

RESUMEN

La presente investigación partió del problema ¿En la presente casación para declarar el mejor derecho de propiedad es necesario tener en cuenta la buena fe y que el derecho real se encuentre inscrito? Y el objetivo fue: Explicar si en la presente casación para declarar el mejor derecho de propiedad es necesario tener en cuenta la buena fe y que el derecho real se encuentre inscrito. La técnica que se empleó fue el análisis documental de casos similares. La población estuvo conformada por todas las Sentencias casatorias de la Corte Suprema de la República en materia civil – año 2018. Se utilizó un enfoque de diseño no experimental, específicamente de tipo transaccional correlacional. Para el análisis estadístico se usará la estadística descriptiva, para el estudio de las variables en forma independiente y para demostración de la hipótesis esta se hará a través de la bibliografía especializada utilizada. Los resultados indicaron que: Para declarar el mejor derecho de propiedad de conformidad al artículo 1135° del Código Civil, se prefiere al acreedor de buena fe, cuyo título ha sido primeramente inscrito.

Palabras claves: Mejor derecho de propiedad, recurso de casación, documento de fecha cierta, buena fe.

ABSTRACT

The present investigation started from the problem: In the present cassation, to declare the best property right, it is necessary to take into account good faith and that the real right is registered? And the objective was: To explain if in the present appeal to declare the best property right it is necessary to take into account good faith and that the real right is registered. The technique used was documentary analysis of similar cases. The population was made up of all the Cassatory Judgments of the Supreme Court of the Republic in civil matters - year 2018. A non-experimental design approach was used, specifically of a correlational transactional type. Descriptive statistics will be used for the statistical analysis, for the study of the variables independently and for the demonstration of the hypothesis this will be done through the specialized bibliography used. The results indicated that: To declare the best property right in accordance with article 1135 of the Civil Code, the creditor in good faith, whose title has been first registered, is preferred.

Keywords: Better property right, appeal, document of certain date, good faith.

CAPITULO I

INTRODUCCIÓN

Para nadie es un secreto que, en los pasillos judiciales se encuentran muchas personas clamando por justicia ante un tercero imparcial llamado Juez, el caso que nos ocupa y es materia de investigación es la Sentencia Casatoria de la Corte Suprema de Justicia el cual tiene como número de expediente Nro. 34-2018 AREQUIPA, en la cual los señores Edwin Polack Chávez y Ángela Teresa Fuentes, interpusieron demanda de mejor derecho de propiedad a su favor contra Teresa de Jesús Alave Choque y José María Ortega Valdez y en forma acumulativa objetiva originaria y accesoria se ordene el pago de la indemnización por daños y perjuicios. Ahora bien, dicha demanda en primera instancia fue declarada fundada. Los demandados interpusieron recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, argumentando el demandado que el juez ha interpretado erróneamente el artículo 1135° del Código Civil, en el extremo que exige que la buena fe del acreedor debe concurrir al momento de la inscripción de su derecho, y no al momento de la adquisición del derecho mismo y; que el Juez ha omitido evaluar, analizar y calificar, bajo los parámetros del artículo 1135° del Código Civil, la conducta de los demandantes al adquirir el bien, siendo que se yerra al determinar que fue de buena fe, dado que utilizando la misma lógica aplicada a los demandados, el juez debió concluir que la adquisición de los demandantes es de mala fe, dado que la hicieron sabiendo y constatando que el inmueble estaba vendido a los demandados y que ejercían posesión del mismo. La sentencia de vista ha confirmado la sentencia impugnada. Finalmente, los demandados interpusieron recurso de casación, el cual se declaró procedente por presunta infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado, el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil e infracción normativa material de los artículos 896° y 1135° del Código Civil. Al respecto la Corte Suprema ha indicado en el numeral 2 del fundamento DÉCIMO que la Sala superior ha concluido que la inscripción registral realizada por los demandados es de mala fe, pero el colegiado supremo discuerda de ello en tanto si bien la inscripción registral se realizó aproximadamente diez años después de haber adquirido el bien, ello no puede ser

un supuesto de mala fe, ya que en el sistema registral peruano, la inscripción es declarativa y no constitutiva de derechos, no pudiendo considerarse al proceso de otorgamiento de escritura pública como un indicio de mala fe toda vez que este tipo de procesos lo que se busca es formalizar un acto jurídico solemne, no siendo posible señalar que existe mala fe en el actuar de quien busca tutela jurisdiccional ante la negativa del deudor de cumplir con su obligación, del mismo modo no se puede considerar que el hecho de que los demandados hayan incoado un proceso de nulidad de acto jurídico contra los ahora demandantes tampoco puede ser considerado como un acto de mala fe, pues es entendible que quien toma conocimiento que su bien ha sido transferido a tercera persona busque defender su derecho de propiedad. Por último, el colegiado supremo concluye que los demandados tuvieron conocimiento de la transferencia realizada a favor de los demandantes con fecha posterior a su adquisición y la inscripción en los Registros Públicos ha sido realizada como consecuencia de un proceso de otorgamiento de escritura pública y ante la renuencia del deudor de otorgar el instrumento público. Razón por la cual declararon fundado el recurso de casación y revocaron la sentencia de primera instancia y reformándola la declararon infundada. Las suscritas compartimos con el razonamiento realizado por los jueces supremos ya que estos son totalmente acertados y justos, ya que cuando existe conflicto sobre derechos reales la controversia se debe resolver conforme a los normas del derecho común y el artículo 2022° del Código Civil y en el presente caso al encontrarse inscrito el derecho de los demandados en los registros públicos y teniendo en cuenta que esta no haya sido de mala fe, de conformidad al artículo 1135° del Código Civil, se debe dar preferencia al que tiene el título inscrito, y si bien han existido demandas judiciales entre las partes del presente proceso como es el caso de nulidad de acto jurídico es lógico que estos conforme el derecho de acceso a la justicia y tutela jurisdiccional efectiva defiendan su propiedad, así como el proceso de otorgamiento de escritura pública, no significando los procesos antes mencionados que haya existido mala fe por parte del ahora demandado, toda vez que resulta lógico que este al sentir atacado su derecho de propiedad instaure las acciones civiles correspondientes en defensa de dicho derecho. Por ello la importancia de la presente investigación la misma que al finalizar propondremos un aporte a la comunidad

jurídica, buscando la modificación del artículo 2014° del Código Civil¹, en el extremo que se incluya un tercer párrafo en la cual no se considere mala fe la existencia de procesos judiciales con anterioridad a la demanda de mejor derecho de propiedad, siempre y cuando estos procesos judiciales hayan sido en defensa de la propiedad materia de litigio.

¹ Código Civil Peruano, Artículo N° 2014, recoge el denominado Principio de la Buena Fe Registral, donde el tercero que de Buena Fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación.

Se ha podido encontrar como antecedente la siguiente tesis: “**EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD DENTRO DEL PROCESO DE REIVINDICACIÓN**” presentado por (Cueva Huaccha, 2013), para optar el Grado de Doctor en Ciencias, ante la Universidad Nacional de Cajamarca – Escuela de Postgrado, quien arribó a las siguientes conclusiones:

- Los fundamentos jurídicos que ha considerado la Corte Suprema de Justicia de la República y la Doctrina, en materia de Mejor Derecho de Propiedad y Reivindicación, han demostrado que, en un Proceso de Reivindicación, es posible dilucidar el Mejor Derecho de Propiedad.
- Los fundamentos que sustentan y demuestran que en un Proceso de Reivindicación es posible dilucidar el Mejor Derecho de Propiedad, son los siguientes: * El carácter absoluto y exclusivo del derecho de propiedad. * El carácter declarativo y de condena de la acción reivindicatoria. * La finalidad concreta y abstracta del proceso. * Los principios de celeridad y economía procesal.
- En lo que respecta al mejor derecho de propiedad, no tiene nombre propio en nuestra legislación, siendo la jurisprudencia y la doctrina, las que han considerado que esta pretensión se ejercita cuando existen derechos reales contrapuestos entre demandante y demandado, esto es, ambos alegan ser propietarios de un bien determinado, siendo el juez quien determinará quién es el verdadero propietario, en base a normas sobre obligaciones y principios registrales.
- Las pretensiones de reivindicación y mejor derecho de propiedad, no son contrapuestas que merezcan tramitarse en procesos separados, por cuanto de acuerdo al carácter absoluto y exclusivo del derecho de propiedad, no

puede existir más de un propietario sobre un mismo bien, el derecho de propiedad de uno, excluye a los demás; por otro lado, el carácter declarativo y de condena de la acción reivindicatoria, permite que el mismo proceso, se puede declarar propietario al demandante y a la vez se ordene la restitución del bien por parte del demandado, evaluando ambos títulos que se alega; con lo cual se estaría cumpliendo con los fines del proceso y con los principios de economía y celeridad procesal.

Así también se encontró la siguiente tesis. “INEXISTENCIA DE SUPUESTOS VÁLIDOS DE CONSTITUCIÓN O DECLARACIÓN DE LA PROPIEDAD QUE HAGAN VIABLE LA ACCIÓN DE MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD, AÑOS 2011 – 2012, JUZGADOS CIVILES DE CHICLAYO” presentado por (Huamán Vera, 2017), para optar el Grado de Maestro en Derecho con Mención en Derecho Civil y Comercial, quien arribó a las siguientes conclusiones:

- Las pretensiones de mejor derecho a la propiedad analizada, en su mayoría sólo consideran exclusivamente dicha pretensión, sin que acompañen pretensión alguna que permita ejecutar la sentencia favorable que podrían obtener en un proceso contencioso. Las sentencias analizadas consideran declarar al demandante como propietario, reconocer su derecho, amparado en un acto jurídico realizado con la solemnidad que requiere la transferencia de la propiedad, pero no existe otra declaración de un derecho ni mucho menos se hace alusión a dejar sin efecto cualquier otro acto jurídico administrado orientado a reconocer derechos al demandado o a terceras personas. De esta manera, las pretensiones analizadas devienen en inviables y sin efecto legal.
- Bajo el criterio de que conjuntamente con la pretensión de mejor derecho a la propiedad el accionante pretende se le considere como único propietario de un bien cuya titularidad demanda, se puede advertir que lo que persigue en el caso concreto es ser declarado como único y exclusivo propietario del bien que reclama, de tal forma que desvirtúe por falta de fundamento legal cualquier declaración o documento en favor de otro sujeto.

- Esto por cuanto el derecho a la propiedad en el Perú no es constitutivo a nivel de pronunciamientos judiciales, esto es, que los jueces civiles en los procesos contenciosos no establecen ni constituyen derechos de propiedad a favor del demandante o demandado. Al ser la transmisión de la propiedad un acto netamente consensual, queda consumado desde el momento en el que las parte acuerdan transferir y adquirir un bien.
- El posible esbozar supuestos legales válidos que permitan al juez civil pronunciarse por la declaración de mejor derecho de la propiedad como parte de la labor argumentativa concerniente a pretensiones postuladas expresamente en la demanda (como, por ejemplo: nulidad de acto jurídico, reivindicación, desalojo, cierre o cancelación de partidas registrales, etc.) y, no como pretensiones de existencia autónoma.

2.1.1 Antecedentes en la doctrina

Asimismo, la jurisprudencia desempeña un papel fundamental como fuente de derecho en relación al tema abordado en este trabajo de suficiencia profesional. Por lo tanto, se recopilaron múltiples sentencias emitidas por la Corte Suprema de Justicia de la República en el ámbito de la casación para enriquecer y respaldar el contenido de la investigación.

La presente (CASACIÓN N.º 4502-2019 CUSCO) tiene como puntos más relevantes, lo siguiente:

- En la sentencia de casación N° 4502-2019 CUSCO, se destaca el principio de Buena Fe Registral, el cual protege a los terceros adquirentes que, basados en la información del Registro, celebraron actos jurídicos que posteriormente son impugnados. La Sala de Vista resalta que estos terceros adquirentes están amparados por la presunción de exactitud y la fuerza legitimadora de la inscripción registral, siempre y cuando no se demuestre que tenían conocimiento o posibilidad de conocer la inexactitud del Registro. Este principio se encuentra respaldado por el artículo 2014° del Código Civil

y es considerado por el Colegiado Supremo como una protección que no puede ser ignorada.

- El recurrente alega la infracción de normas tanto procesales como materiales, citando diversos artículos de la Constitución Política del Perú, el Código Procesal Civil y el Código Civil. Se cuestiona la valoración de la prueba pericial, la determinación de los linderos de la propiedad, la protección de terceros adquirentes basada en la buena fe registral, entre otros aspectos.
- En cuanto a las infracciones de carácter procesal, se menciona que la resolución de vista analizó los argumentos de manera razonada, coherente y congruente. Por lo tanto, la alegación de una motivación contradictoria carece de sustento fáctico y legal, especialmente si no se desprende de forma clara y precisa de las consideraciones mencionadas por la parte que presentó el recurso de casación.

La presente (CASACIÓN N.º 4615-2019 LIMA) tiene como puntos más relevantes, lo siguiente:

- El fragmento de la sentencia expresa que los agravios presentados por el recurrente son considerados improcedentes, ya que carecen de fundamento legal. La Sala Suprema indica que el recurrente busca forzar a la corte a una revisión de los hechos y pruebas con el objetivo de obtener un nuevo pronunciamiento en sede Casatoria, lo cual no es el propósito del recurso extraordinario de casación.
- Se destaca que la función de la corte es establecer criterios jurisprudenciales, redefinir la interpretación de la norma en casos específicos y asegurar soluciones justas y conformes a la ley. En este caso, la corte determina que el demandante no posee un derecho suficiente debido a que su derecho no está registrado y no prevalece sobre el derecho del demandado, quien cuenta con un título inscrito en los Registros Públicos. Se menciona que el demandado adquirió el bien a través de una adjudicación judicial, lo que presume su buena fe al haber obtenido el título de manera originaria.

- Asimismo, se establece que la sentencia de vista cuenta con una fundamentación adecuada en términos de hechos y aspectos jurídicos, y respeta los principios constitucionales y procesales al resolver el caso relacionado con el Mejor Derecho de Propiedad. En consecuencia, se desestiman las denuncias planteadas en el recurso de casación.

2.2. Definiciones Teóricas

2.2.1. El derecho de propiedad.

El artículo 923 del (Código Civil), define a la propiedad como *el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien...* (“Ensayos relacionados - ClubEnsayos.com”) Así tenemos a que el derecho de propiedad alude a una relación directa e inmediata que el titular guarda con el bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien, (CCF, 2023). (**“Derechos Reales - ¿QUE ES UN DERECHO REAL? El derecho real ... - Studocu”**)

En la tradición del derecho civil, la noción de propiedad se emplea, con el fin de identificar: i) al sujeto que tiene el poder de transferir, ii) al sujeto que tiene el poder de reivindicar, iii) al sujeto que tiene el derecho de destruir la cosa sin incurrir en responsabilidad, iv) al sujeto sobre el cual recae la pérdida, si el objeto que se posee se perdiera a raíz de un hecho accidental y) al sujeto cuyos acreedores pueden obtener, en su favor, que el objeto sea expropiado afectado por una asignación forzada de todo tipo, (Leon Hilario, 2007).

2.2.2. Titular del derecho de propiedad.

Se considera titular de un derecho de propiedad, quien goza legítimamente de ese derecho declarado o reconocido a su favor, para definir la titularidad de la propiedad, se tiene que contar con los siguientes elementos: i) sujeto o titular, que es la persona individual o colectiva, ii) objeto, que está dado por todos los bienes materiales como inmateriales que existen en el mundo exterior, con tal que sean apropiables, es decir que estén en el comercio jurídico de los hombres, iii) la relación jurídica, que es el poder o facultad que se confiere al sujeto o titular respecto al bien, el mismo que resulta de la relación o vinculación jurídica entre ambos (sujeto – bien). Así, para (Escobar Lino, 2018) precisa que es necesario entender que, para que el derecho de propiedad se desarrolle plenamente según lo establecido y promovido por nuestra Constitución, no basta con creer que somos los propietarios

basándonos en una convicción personal. Es fundamental poder demostrar y hacer valer nuestra titularidad frente a terceros, y tener la oportunidad de aprovechar las implicaciones económicas inherentes a la seguridad jurídica que brinda dicha oponibilidad. En otras palabras, el Estado reconoce la importancia de establecer garantías que permitan institucionalizar y respaldar este derecho.

2.2.3. *El mejor derecho de propiedad.*

El mejor derecho de la 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.

En la practica el mejor derecho de propiedad se presenta cuando dos o más personas alegan tener título de propiedad sobre el mismo bien, circunstancia en la cual, según numerosa jurisprudencia, las partes deben dilucidar quién es el que tiene mejor derecho, en un proceso sobre “Mejor derecho de propiedad” como también en la actualidad existe numerosa jurisprudencia y doctrina que establecen que en realidad no puede existir la pretensión de mejor derecho de propiedad, precisamente porque es una contradicción con el elemento de exclusividad del derecho de propiedad, no puede haber un mejor y un peor derecho de propiedad o hay derecho de propiedad o no lo hay.

Para el caso que nos ocupa, la pretensión del mejor derecho de propiedad se presenta cuando el demandante alegando ser el propietario del bien que se encuentra en posesión del demandado, demanda la reivindicación, ante lo cual, el demandado también alega ser propietario del mismo bien, encontrándonos ante la presunta concurrencia de dos derechos de propiedad (dos propietarios sobre el mismo bien).

2.2.4. Artículo 1135° de Código Civil y la determinación del mejor derecho de propiedad.

El artículo antes señalado establece que: 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. En la situación mencionada anteriormente, se da preferencia al título que cuente con un documento de fecha cierta más antigua. Estas normas incluyen los principios registrales como la publicidad, la legitimación, la buena fe registral y la prioridad temporal.

Al respecto la jurisprudencia ha señalado lo siguiente: Esta Sala observa que el ad quem ha aplicado e interpretado las normas materiales que corresponden a la presente controversia precisando acorde a derecho que, conforme el artículo 2022° del (Código Civil), para oponer derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone, por lo tanto, habiendo los demandantes inscrito su título, lo que no ha ocurrido con los demandados, resulta aplicable lo previsto por el artículo 2016° del Código² citado que prevé el principio de prioridad excluyente, además de los principios de publicidad y legitimación, y lo establecido en el artículo 1135° del Código Civil en la medida que corresponde, sustento jurídico que llevó a la Sala de mérito a confirmar la decisión arriba en primea instancia, declarando fundada en parte la demanda de autos, no verificándose infracción normativa alguna, (CASACIÓN N.º 4502-2019 CUSCO).

2.2.5. Oposición de derechos reales

En relación a este tema, contamos con el artículo 2022° del (Código Civil), el cual establece lo siguiente: "Para enfrentar derechos reales sobre propiedades inmuebles de aquellos que también tienen derechos reales sobre

² Código Civil Peruano, Artículo N° 2016, el cual establece el Principio de Prioridad, indicando que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

los mismos, es necesario que el derecho que se enfrenta esté registrado antes que el derecho al cual se opone. En el caso de derechos de diferente naturaleza, se aplican las disposiciones del derecho común". ("TERCERIAS FRENTE A AFECTACIONES REALES Y PERSONALES")

Al respecto tenemos la siguiente casación: QUINTO.- (...) Más aún si la Sala Superior conforme a los medios de prueba aportados por las partes y a la situación fáctica establecida en sede de instancia, concluye que el derecho del demandante no es suficiente, debido a que no se encuentra inscrito, menos aún con anterioridad al derecho del accionado, para de esa manera oponer su derecho frente al demandado, quien si cuenta con derecho inscrito en los Registros Públicos, es decir, cuenta con mejor derecho de propiedad frente al demandado ello en base a lo previsto en el artículo 2022° del Código Civil; además, el emplazado al haber adquirido el bien vía adjudicación como consecuencia del proceso ejecutivo sobre pago de dólares, es decir, por disposición judicial, se presume de buena fe, al haber obtenido el título de forma originaria y no de forma derivativa. Finalmente, el adquem declara que el demandado es el verdadero propietario del bien en controversia, conteniendo la sentencia de vista la debida fundamentación fáctica y jurídica, asimismo, respeta los principios constitucionales y procesal al resolver el presente proceso...", (CASACIÓN N.º 4615-2019 LIMA)

2.2.6. Artículo 2014° de Código Civil y el principio de Buena Fe Pública **Registral**

El artículo en mención establece que: "El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro".

Al respecto podemos decir que este principio es fundamental para poder dilucidar temas respecto a quien se le puede atribuir el mejor derecho de propiedad, ya que es necesario aplicar este principio para proteger el derecho de aquellos que si adquieren un inmueble o propiedad, confiando en la seguridad que les otorga el ordenamiento jurídico.

2.2.7. Análisis a la (Casación N.º 34-2018 – Arequipa)

Con relación al caso que nos ocupa, de la casación antes señalada se tiene que: Los señores Edwin Polack Chávez y Ángela Teresa Fuentes, interpusieron demanda de mejor derecho de propiedad a su favor contra Teresa de Jesús Alave Choque y José María Ortega Valdez y en forma acumulativa, objetiva, originaria y accesorio se ordene el pago de la indemnización por daños y perjuicios. Ahora bien, dicha demanda en primera instancia fue declarada fundada teniendo como fundamentos del magistrado que *“al momento de inscribir el título de propiedad en los Registros Públicos no concurre la buena fe de los demandados, en tanto a esa fecha los mismos ya sabían que habían sido depurados tal como se acredita con las cartas entregadas notarialmente de fechas siete de noviembre, veinticuatro de febrero, veintiséis de agosto, veinticinco de marzo y treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa y nueve. Sumado a ello que a la fecha de inscripción los demandados sabían que el bien había sido vendido a Edwin Polack Chávez con fecha veinte de noviembre de dos mil, por ello interpusieron demanda de nulidad de acto jurídico contra los ahora demandantes y si bien los demandados interpusieron demanda de otorgamiento de escritura pública en el cual les otorgaron la escritura pública con fecha cuatro de marzo del año dos mil cuatro, dicho proceso lo interpusieron el veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve esto es después de haber tomado conocimiento que habían sido depurados y que la asociación ya había transferido el bien. En esa línea, se determina que la inscripción llevada a cabo por los demandados fue realizada de manera deshonesto. Por lo tanto, dado que no se puede aplicar la preferencia basada en la inscripción, es necesario examinar cuál es el título con una fecha cierta más antigua. Al revisar el expediente, se observa que el título presentado por*

los demandantes es más antiguo, lo que implica que poseen un mejor derecho de propiedad. Los demandados interpusieron recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, argumentando el demandado que el juez ha interpretado erróneamente el artículo 1135° del Código Civil, en el extremo que exige que la buena fe del acreedor debe concurrir al momento de la inscripción de su derecho, y no al momento de la adquisición del derecho mismo y; que el Juez ha omitido evaluar, analizar y calificar, bajo los parámetros del artículo 1135° del Código Civil, la conducta de los demandantes al adquirir el bien, siendo que se yerra al determinar que fue de buena fe, dado que utilizando la misma lógica aplicada a los demandados, el juez debió concluir que la adquisición de los demandantes es de mala fe, dado que la hicieron sabiendo y constatando que el inmueble estaba vendido a los demandados y que ejercían posesión del mismo. La sentencia de vista ha confirmado la sentencia impugnada teniendo como fundamento que: Para dar solución al problema debe aplicarse la regla de *priori in tempore, potior in iure*, establecida en la segunda parte de artículo 1135° del Código Civil³, al referirse que debe preferirse al propietario cuyo título sea de fecha cierta más antigua y atendiendo a que el título que ostentan los demandantes es más antiguo el título de los demandados no es oponible. Finalmente, los demandados interpusieron recurso de casación, el cual se declaró procedente por presunta infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado, el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil e infracción normativa material de los artículos 896° y 1135° del Código Civil. Al respecto la Corte Suprema ha indicado en el numeral 2 del fundamento DÉCIMO que la Sala superior ha concluido que la inscripción registral realizada por los demandados es de mala fe, pero el colegiado supremo discuerda de ello en tanto si bien la inscripción registral se realizó

³ Código Civil Peruano, Artículo N° 1135, Concurrencia de Acreedores de Bien Inmueble. Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere el 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.

aproximadamente diez años después de haber adquirido el bien, ello no puede ser un supuesto de mala fe, ya que en el sistema registral peruano, la inscripción es declarativa y no constitutiva de derechos, no pudiendo considerarse al proceso de otorgamiento de escritura pública como un indicio de mala fe, toda vez que este tipo de procesos lo que se busca es formalizar un acto jurídico solemne, no siendo posible señalar que existe mala fe en el actuar de quien busca tutela jurisdiccional ante la negativa del deudor de cumplir con su obligación, del mismo modo no se puede considerar que el hecho de que los demandados hayan incoado un proceso de nulidad de acto jurídico contra los ahora demandantes tampoco puede ser considerado como un acto de mala fe; pues es entendible que quien toma conocimiento que su bien ha sido transferido a tercera persona busque defender su derecho de propiedad. Por último, el colegiado supremo concluye que los demandados tuvieron conocimiento de la transferencia realizada a favor de los demandantes con fecha posterior a su adquisición y la inscripción en los Registros Públicos ha sido realizada como consecuencia de un proceso de otorgamiento de escritura pública y ante la renuencia del deudor de otorgar el instrumento público. Razón por la cual declararon fundado el recurso de casación y revocaron la sentencia de primera instancia y reformándola la declararon infundada.

Ahora bien, el razonamiento realizado por los jueces supremos son totalmente acertados y justos, toda vez que cuando se presente conflicto sobre dos derechos reales la controversia se debe resolver conforme a las normas del derecho común y en el presente caso al encontrarse inscrito el derecho de los demandados en los registros públicos y teniendo en cuenta que esta no haya sido de mala fe, de conformidad al artículo 1135° del Código Civil, se debe dar preferencia al que tiene el título inscrito, y si bien han existido demandas judiciales entre las partes del presente proceso como es el caso de nulidad de acto jurídico es lógico que estos conforme el derecho de acceso a la justicia y tutela jurisdiccional efectiva defiendan su propiedad, así como el proceso de otorgamiento de escritura pública, no significando los procesos antes mencionados que haya existido mala fe por parte del ahora demandado,

puesto que resulta lógico que éste al sentir atacado su derecho de propiedad instaure las acciones civiles correspondientes en defensa de dicho derechos.

2.3. Definiciones conceptuales.

- **Derecho de propiedad.** – Es un poder legal que una persona tiene sobre un objeto, es un derecho real.
- **Demanda.** – Documento que contiene una pretensión dirigida a un Juez, tiene por objeto lograr la iniciación de un proceso judicial.
- **Incertidumbre jurídica.** - Es la ausencia de creencia o aceptación generalizada acerca de la validez o efectividad de un derecho.
- **Recurso de casación.** – Recurso extraordinario y excepcional presentado ante la Corte Suprema de la República por infracción normativa o apartamiento de un precedente vinculante.
- **Poder Judicial.** – Es una entidad independiente en el país de Perú conformada por una jerarquía de tribunales que tienen la autoridad de impartir justicia, supuestamente derivada del poder del pueblo.
- **Registro Público.** – Entidad estatal encargada de proporcionar difusión oficial de los registros y, mediante sus inscripciones, garantizar la certeza jurídica.
- **Sentencia.** - Es el instrumento escrito que establece o reconoce el derecho o fundamenta la posición de una de las partes involucradas.

CAPITULO III

3.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

El planteamiento del problema, viene a ser la descripción de la realidad, que buscar mejorar o cambiar un hecho. Así tenemos que el maestro Hernández, ha señalado que: *“Podría decirse que un problema bien planteado supone un avance crucial de la tesis. Hasta cierto punto la tesis se halla parcialmente resuelta tan pronto se haya formulado adecuadamente el problema, en realidad plantear el problema no es sino afinar y estructurar más formalmente las ideas de investigación”*, (Hernández Sampieri y otros, 2004).

El presente caso materia de estudio es la Sentencia Casatoria de la Corte Suprema de Justicia el cual tiene como número de expediente Nro. 34-2018 AREQUIPA, en la cual los señores Edwin Polack Chávez y Ángela Teresa Fuentes, interpusieron demanda de mejor derecho de propiedad a su favor contra Teresa de Jesús Alave Choque y José María Ortega Valdez y en forma acumulativa, objetiva, originaria y accesorio se ordene el pago de la indemnización por daños y perjuicios. Ahora bien, el problema radica en la incorrecta interpretación normativa en la que han incurrido los magistrados de primera y segunda instancia tanto al declarar fundada la demanda y confirmar las misma, razón por la cual los demandados han tenido que sustentar como argumentos de la apelación y casación que se ha interpretado erróneamente el artículo 1135° del Código Civil, en el extremo que exige que la buena fe del acreedor debe concurrir al momento de la inscripción de su derecho, y no al momento de la adquisición del derecho mismo y; que el Juez ha omitido evaluar, analizar y calificar, bajo los parámetros del artículo 1135° del Código Civil, la conducta de los demandantes al adquirir el bien, siendo que se incurre en error al determinar que fue de buena fe, ya que utilizando la misma lógica aplicada a los demandados, el juez debió concluir que la adquisición de los demandantes es de mala fe, dado que la hicieron sabiendo y constatando que el inmueble estaba vendido a los demandados y que ejercían posesión del mismo.

Ya como argumentos del recurso de casación los demandados han señalado que existe presunta infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado, el artículo I del Título Preliminar del (Código Procesal Civil) e infracción normativa material de los artículos 896° y 1135° del Código Civil. Con relación al recurso interpuesto la Corte Suprema ha indicado en el numeral 2 del fundamento DÉCIMO que la Sala superior ha concluido que la inscripción registral realizada por los demandados es de mala fe, pero el colegiado supremo discuerda de ello en tanto si bien la inscripción registral se realizó aproximadamente diez años después de haber adquirido el bien, ello no puede ser un supuesto de mala fe, ya que en el sistema registral peruano, la inscripción es declarativa y no constitutiva de derechos, no pudiendo considerarse al proceso de otorgamiento de escritura pública como un indicio de mala fe, toda vez que este tipo de procesos lo que se busca es formalizar un acto jurídico solemne, no siendo posible señalar que existe mala fe en el actuar de quien busca tutela jurisdiccional ante la negativa del deudor de cumplir con su obligación, del mismo modo no se puede considerar que el hecho de que los demandados hayan incoado un proceso de nulidad de acto jurídico contra los ahora demandantes tampoco puede ser considerado como un acto de mala fe, pues es entendible que quien toma conocimiento que su bien ha sido transferido a tercera persona busque defender su derecho de propiedad. Ahora bien, frente a este panorama y del razonamiento correcto por parte de los Jueces Supremos, las suscritas compartimos dicho razonamiento, puesto que es correcto que quien considere que su derecho a la propiedad está siendo vulnerado, interponga las acciones legales necesarias en defensa de su derecho real, no pudiendo entenderse que estas acciones sean consideradas como la fe.

3.2. PROBLEMA

3.2.1. Problema General

¿En la presente casación para declarar el mejor derecho de propiedad es necesario tener en cuenta la buena fe y que el derecho real se encuentre inscrito?

3.2.2. Problemas específicos

- ¿En caso de dos acreedores que tengan documento de fecha cierta a quién debe preferirse?
- ¿El recurso de casación en que supuestos procede?
- ¿El mejor derecho de propiedad es una acción declarativa o constitutiva de dominio?

3.3. OBJETIVOS.

3.3.1. Objetivo General.

Explicar si en la presente casación para declarar el mejor derecho de propiedad es necesario tener en cuenta la buena fe y que el derecho real se encuentre inscrito.

3.3.2. Objetivos Específicos

- Explicar en caso de dos acreedores que tengan documento de fecha cierta a quién debe preferirse.
- Explicar en qué supuestos procede el recurso de casación.
- Explicar si el mejor derecho de propiedad es una acción declarativa o constitutiva de dominio.

3.4. Justificación de la Investigación

La justificación de la investigación viene a ser: “...*la fundamentación de la importancia, aporte, alcance y relevancia de la investigación...*”, (Ríos Delgado & Vivanco Aquino, 2018)

La presente investigación se justifica de manera teórica, toda vez que buscará sentar una posición firme con relación a la interpretación del artículo 2014° del Código Civil, en el extremo de que incorpore un tercer párrafo, como se pasará a desarrollar en el Proyecto de Ley que se ofrecerá al finalizar la presente investigación como aporte científico.

Así también se justifica de manera práctica, ya que al realizar la modificatoria sustancial al artículo 2014° del Código Civil se solucionará de manera práctica casos similares a la materia de estudio.

Por ello la importancia de la presente investigación, la misma que al finalizar propondremos un aporte a la comunidad jurídica, buscando la modificación del artículo 2014° del Código Civil, en el extremo que se incluya un tercer párrafo en la cual no se considere mala fe la existencia de procesos judiciales con anterioridad a la demanda de mejor derecho de propiedad, siempre y cuando estos procesos judiciales hayan sido en defensa de la propiedad materia de litigio.

3.5. VARIABLES.

- **Variable independiente:**

- Mejor derecho de propiedad.

- **Variable dependiente:**

- Derecho declarativo.

3.6. SUPUESTOS.

3.6.1. Supuesto General.

Para declarar el mejor derecho de propiedad de conformidad al artículo 1135 del Código Civil, se prefiere al acreedor de buena fe, cuyo título ha sido primeramente inscrito.

3.6.2. Supuestos específicos.

- De conformidad al artículo 1135° del Código Civil, deberá darse preferencia al acreedor cuyo título de fecha cierta anterior.
- De conformidad al artículo 386° del Código Procesal Civil, el recurso de casación se interpone en caso de infracción normativa o apartamiento inmotivado del precedente judicial.
- El mejor derecho de propiedad es una acción declarativa de dominio, que busca que el órgano jurisdiccional mediante una sentencia declare que

propiedad es exclusiva de una persona, sea porque de buena fe tiene título inscrito o documento de fecha cierta más antiguo

CAPITULO IV

METODOLOGÍA

4.1. Tipo de Investigación

La presente investigación es de corte Descriptiva - Explicativa.

Porque busca analizar y describir las características de las variables en este caso el Mejor derecho de Propiedad y el derecho declarativo, así tenemos que los maestros RIOS y VIVANCO, han señalado que: *El tipo de investigación es la clasificación genérica de la investigación y el diseño es el plan o estrategia para responder una pregunta de la investigación, señalando el camino a seguir para alcanzar los objetivos de estudio y llegar a demostrar la hipótesis*". (Ríos Delgado & Vivanco Aquino, 2018) Pág. 98.

4.2. Muestra

La muestra está conformada por la Sentencia Casatoria N.º 34-2018 – Arequipa. Que establece que: *el proceso de mejor derecho de propiedad es una acción que busca la declaración de dominio, con el objetivo de que el tribunal competente emita una sentencia que establezca la titularidad exclusiva de una persona sobre un bien específico. Cuando existen múltiples títulos de propiedad sobre el mismo bien, se realiza un análisis exhaustivo de dichos títulos para resolver la incertidumbre jurídica.*

Para los maestros RIOS y VIVANCO. *La muestra es el subconjunto representativo de la población y se denota de acuerdo a la amplitud de la población, puesto que puede presentarse el caso, que la población sea pequeña, lo que conllevará a que no se desarrolle el muestreo y se desarrolle el estudio con la población* (Ríos Delgado & Vivanco Aquino, 2018) Pág. 100.

4.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

- Análisis de la (Casación N.º 34-2018 – Arequipa).

4.4. Procedimiento de recolección de datos

- Análisis de la Sentencia Casatoria N.º 34-2018 – Arequipa.

- Ideación y problematización del problema de investigación.
- Elaboración de la tesina de investigación.
- Procesamiento y análisis de los datos.
- Presentación y defensa de la tesina.

4.5. Validez y confiabilidad del estudio

- ✓ En la presente investigación no fue necesario someter a validez ni confiabilidad, ya que se trataron de instrumentos documentarios como es una *sentencia casatoria N.º 34-2018 – Arequipa*.

4.6. Plan de análisis, rigor y ética

- ✓ En el desarrollo de la ejecución de la presente tesina, se aplicaron los principios que corresponden a la ética entre ellos el de responsabilidad, honestidad y confiabilidad en los resultados obtenidos.

CAPÍTULO V

RESULTADOS

- ✓ El mejor derecho de propiedad es la figura en la cual dos partes se disputan la titularidad de un mismo bien, alegando cada uno de ellas, por diversas razones, tener un mejor derecho de propiedad que la otra, jurídicamente podemos encontrarla en el artículo 1135° del (Código Civil), así tenemos que acertadamente el colegiado supremo ha indicado en su fundamento SÉTIMO que *las demandas de mejor derecho de propiedad, en realidad, acción declarativa de dominio son “un remedio de tutela de la propiedad, que se actúa mediante una sentencia de mero reconocimiento, sin condena, que comprueba el dominio del actor (...) con ellas se busca que el órgano jurisdiccional mediante una sentencia declarativa señale que la propiedad es exclusiva de una persona determinada y ante el supuesto de que existan dos títulos de propiedad sobre el bien, lo que se hace es compulsar los títulos de propiedad existentes.*
- ✓ El mejor derecho de propiedad es declarativo de dominio porque a través de ella se busca dilucidar una controversia entre dos personas que se consideran propietarios de un mismo bien, así tenemos que una de las fórmulas para determinar quién tiene el mejor derecho de propiedad, es determinar la preferencia por razón de la inscripción o en todo caso cuál de los títulos es más antiguo, así tenemos que acertadamente el colegiado supremo en su fundamento DECIMO PRIMERO, ha indicado que al encontrarse inscrito el bien a favor de los demandados en los Registros Públicos y que la misma no ha sido efectuada de mala fe, debe preferirse su título.
- ✓ El artículo 1135° del Código Civil, guarda estrecha relación con el artículo 2022° del Código Civil, en el extremo de que para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone, siendo ello así en el caso que nos ocupa y materia de la presente investigación, se tiene que el colegiado supremo aplicó de

manera correcta el derecho que corresponde y ello pudo advertirse de su fundamento DECIMO PRIMERO.

CAPÍTULO VI

DISCUSIÓN

- ✓ Se puede advertir que el Derecho de Propiedad es derecho real que permite a toda persona poder usar, disfrutar, disponer y revindicar un bien; al respecto el maestro (Cueva Huaccha, 2013) ha señalado que el derecho de propiedad alude a una relación directa e inmediata que el titular guarda con el bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley.
- ✓ También se advierte, que el mejor derecho de propiedad es la acción que permite al propietario de un bien discutir su titularidad frente a otro que también se considera propietario. Frente a este caso el artículo 1135° del Código Civil señala que cuando concurren varios acreedores, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito (Art. 1135° Concurrencia de acreedores de bien inmueble: 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. En esta situación particular, se da preferencia al título que cuente con un documento de fecha cierta más antigua. Así tenemos la (CASACIÓN N.º 4502-2019 CUSCO) (Pág. 437) que ha indicado que: La Sala observa que el ad quem ha aplicado e interpretado las normas materiales que corresponden a la presente controversia precisando acorde a derecho que, conforme el artículo 2022° del Código Civil, para oponer derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone, por lo tanto, habiendo los demandantes inscritos su título, lo que no ha ocurrido con los demandados.
- ✓ Se ha observado que cuando confrontan derechos reales de la misma naturaleza, se tiene que aplicar principios registrales para determinar cuál de ellos tiene preferencia en su inscripción, primero en el tiempo mejor en el derecho, al respecto la (CASACIÓN N.º 4615-2019 LIMA). señaló lo siguiente:

que el derecho del demandante no es suficiente, debido a que no se encuentra inscrito, menos aún con anterioridad al derecho del accionado, para de esa manera oponer su derecho frente al demandado, quien, si cuenta con derecho inscrito en los Registros Públicos, es decir, cuenta con mejor derecho de propiedad frente al demandado ello en base a lo previsto en el artículo 2022° del Código Civil.

CAPÍTULO VII

CONCLUSIONES

- ✓ Se ha podido arribar como conclusión que para que se pueda declarar el mejor derecho de propiedad se tiene que aplicar las reglas del derecho común las cuales se encuentran prescritas en el artículo 2022° del Código Civil, la cual guarda estrecha relación con el artículo 1135° del Código Civil en el extremo de que se prefiere al acreedor que inscribió primero su título y que éste haya sido de buena fe.
- ✓ Para poder oponer un derecho real a un tercero que se considera también propietario, es necesario tener en consideración la preferencia por razón de la inscripción o en su defecto cual es el título de fecha cierta más antigua.
- ✓ El objetivo del recurso de casación fue garantizar la correcta aplicación del derecho objetivo al caso específico y asegurar la uniformidad de la jurisprudencia a nivel nacional establecida por la Corte Suprema de Justicia. En este recurso, es necesario exponer y fundamentar la infracción normativa que tenga un impacto directo en la decisión contenida en la resolución impugnada o en el apartamiento injustificado del precedente judicial.
- ✓ El mejor derecho de propiedad es declarativo, toda vez que el demandante peticiona al Juez, el reconocimiento de su titularidad frente a un bien en el cual existe disputa por considerarse más de uno propietario, frente a ello el juez tiene que declarar el derecho que corresponde en base a las pruebas aportadas y según lo prescrito en los artículos 1135° y 2022° del Código Civil.
- ✓ Es necesario buscar una modificación al Código Civil en su artículo 2014° con relación a que debería de incorporarse un párrafo más en el sentido de que no se considera mala fe la existencia de procesos legales en defensa de la propiedad.

CAPÍTULO VIII

RECOMENDACIONES

- ✓ Recomendación 1: Llegamos a la conclusión, de que es necesario recomendar se realice la modificación al artículo 2014° del Código Civil, que a la letra dice: *“El tercero de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos”*. Pues bien, consideramos se debe incorporar un tercer párrafo, en el cual se pueda entender que: ***“No se considera mala fe la existencia de procesos legales con anterioridad a la demanda de mejor derecho de propiedad, en defensa de la propiedad”***.
- ✓ Recomendación 2: Se debe brindar información y orientación a la población afectada por procesos similares

Considerando que la modificación propuesta en el artículo 2014° del Código Civil tendría un impacto directo en la resolución de casos de mejor derecho de propiedad, es importante dirigir una recomendación a la población que pueda estar involucrada en procesos similares. Se sugiere que se realicen campañas de difusión y se brinde información clara y accesible sobre los cambios propuestos en la ley.

Estas campañas podrían incluir la divulgación de material informativo en medios de comunicación, la organización de charlas informativas en comunidades y la disponibilidad de recursos en línea, como guías o preguntas frecuentes, que proporcionen orientación a las personas que estén enfrentando disputas de mejor derecho de propiedad.

Al brindar información y orientación a la población afectada, se les permite comprender mejor sus derechos y cómo pueden verse afectados por la modificación propuesta en la ley. Esto les ayudaría a tomar decisiones

informadas y buscar el apoyo adecuado durante el proceso legal, evitando confusiones y minimizando los posibles conflictos.

✓ Recomendación 3: Fomentar la uniformidad de criterios judiciales

Dado que los proyectos de ley buscan uniformizar criterios en la judicatura y promover la predictibilidad jurídica en las decisiones de los magistrados, se recomienda establecer mecanismos que fomenten la uniformidad de criterios judiciales. Esto podría lograrse a través de la creación de una instancia de revisión o un órgano colegiado que tenga como función principal analizar y resolver discrepancias entre decisiones judiciales relacionadas con el artículo 2014° del Código Civil que a la letra dice: *“el tercero de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos”*. Además, se podría promover la emisión de directrices o jurisprudencia vinculante por parte de la Corte Suprema u otros tribunales superiores, con el fin de proporcionar lineamientos claros y consistentes para la interpretación de la ley en estos casos. De esta manera, se reduciría el descontento de los usuarios judiciales, se optimizarían los recursos humanos y se garantizaría un acceso más efectivo a la tutela jurisdiccional, además de brindar celeridad procesal.

✓ Recomendación 4: Asimismo, observamos que ocurre casi lo mismo con la interpretación errónea que algunos magistrados hacen acerca del artículo 1135° del Código Civil y debido a ello sensibilizar a la comunidad jurídica en general (desde la universidad hasta los más altos cargos que se pudiese ostentar) sobre la interpretación correcta del artículo 1135° del Código Civil, que a la letra dice: *“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”.

En todo caso, debemos tener en cuenta que se ha identificado una interpretación errónea del artículo 1135° del Código Civil por parte de los jueces de primera instancia y el colegiado de segunda instancia; de acuerdo a ello, recomendamos llevar a cabo actividades de sensibilización y capacitación dirigidas a poder entender y aplicar con mejor criterio la correcta interpretación de éste artículo. Incluso, estas actividades podrían incluir seminarios, talleres o conferencias en los que se analice y explique detalladamente el contenido y alcance correcto del artículo 1135°. El objetivo de todo esto, sería brindar a los jueces y futuros jueces las herramientas necesarias para realizar interpretaciones precisas y consistentes, evitando así discrepancias y decisiones erradas en los casos de concurrencia de acreedores.

CAPÍTULO IX

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Casación N.º 34-2018 – Arequipa. (s.f.). *Mejor Derecho De Propiedad 2018*. Lp- Pasion por el derecho.
- CASACIÓN N.º 4502-2019 CUSCO. (s.f.). *Mejor Derecho de Propiedad*. El Peruano.
- CASACIÓN N.º 4615-2019 LIMA. (s.f.). *Mejor Derecho de Propiedad*. El Peruano.
- CCF. (2023). *¿Que Es Un Derecho Real? Código Civil Federal* .
<https://www.studocu.com/es-mx/document/universidad-nacional-autonoma-de-mexico/conceptos-juridicos-fundamentales/derechos-reales/7622103>.
- Código Civil. (s.f.). *Código Civil Peruano del 1984*. LP - Pasion por el derecho.
- Código Procesal Civil. (s.f.). *Código Procesal Civil Peruano del año 1992*. LP - Pasion por el Derecho.
- Cueva Huaccha, E. (2013). *El Mejor Derecho De Propiedad Dentro Del Proceso De Rein vindicación*. Universidad Nacional de Cajamarca.
- Escobar Lino, M. (2018). *La importancia del Registro de la Propiedad Inmueble y el auge del Derecho Registral Inmobiliario*. <https://www.parthenon.pe/publico/la-importancia-del-registro-de-la-propiedad-inmueble-y-el-auge-del-derecho-registral-inmobiliario/>.
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2004). *Metodología de la investigación*. McGraw-Hill Interamericana:
<https://nodo.ugto.mx/wp-content/uploads/2017/03/Metodologia-de-la-Investigacion.pdf>.
- Huamán Vera, L. (2017). *Inexistencia de Supuestos Válidos de Constitución o declaración de la Propiedad que hagan viable la Acción de mejor Derecho a la Propiedad, Años 2011-2012, Juzgados Civiles de Chiclayo*. Universidad nacional Pedro Ruiz Gallo.

Leon Hilario, L. (2007). *La responsabilidad civil: líneas fundamentales y nuevas perspectivas*. Segunda Edición Juristas Editores. Psg. 124.

Ríos Delgado, T., & Vivanco Aquino, I. (2018). *La Tesis una Propuesta de Investigación*. 978-612-00-3375-3.

Anexo N.º 1. Matriz de Consistencia

TEMA: “LA DECLARACIÓN DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD SE DETERMINA SI ESTA HA SIDO EFECTUADA DE BUENA FE Y SI EL DERECHO REAL SE ENCUENTRA INSCRITO – CASACIÓN N.º 34-2018 – AREQUIPA”.

I. Problema	II. Objetivo	III. Hipótesis	V. Variables e indicadores	V. Metodología
<p>Problema General.</p> <p>➤ ¿En la presente casación para declarar el mejor derecho de propiedad es necesario tener en cuenta la buena fe y que el derecho real se encuentre inscrito?</p> <p>Problemas específicos</p> <p>¿En caso de dos-</p>	<p>Objetivo General.</p> <p>- Explicar si en la presente casación para declarar el mejor derecho de propiedad es necesario tener en cuenta la buena fe y que el derecho real se encuentre inscrito.</p> <p>Objetivos Específicos.</p> <p>- Explicar en caso</p>	<p>Hipótesis General</p> <p>- Para declarar el mejor derecho de propiedad de conformidad al artículo 1135° del Código Civil, se prefiere al acreedor de buena fe, cuyo título ha sido primeramente inscrito.</p> <p>Hipótesis específicas.</p> <p>- De conformidad al artículo 1135° del Código Civil, deberá darse preferencia</p>	<p>Variable Independiente.</p> <p>X: Mejor derecho de propiedad.</p> <p>Variable Dependiente.</p> <p>Y: Derecho declarativo.</p>	<p>Tipo de Investigación.</p> <p>Cualitativa</p> <p>Diseño de la Investigación:</p> <p>No experimental de Tipo transaccional correlacional.</p> <p>Esquema.</p> <div style="text-align: center;"> <pre> graph TD M --> r r --> Ox r --> Oy </pre> </div> <p>Dónde.</p>

<p>acreedores que tengan documento de fecha cierta a quién debe preferirse?</p> <p>¿El recurso de casación en que supuestos procede?</p> <p>¿El mejor derecho de propiedad es una acción declarativa o constitutiva de dominio?</p>	<p>de dos acreedores que tengan documento de fecha cierta a quién debe preferirse.</p> <p>Explicar en qué supuestos procede el recurso de casación.</p> <p>Explicar si el mejor derecho de propiedad es una acción declarativa o constitutiva de dominio</p>	<p>al acreedor cuyo título de fecha cierta anterior.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De conformidad al artículo 386° del Código Procesal Civil, el recurso de casación se interpone en caso de infracción normativa o apartamiento inmotivado del precedente judicial. - El mejor derecho de propiedad es una acción declarativa de dominio, que busca que el órgano jurisdiccional mediante una sentencia declare que propiedad es exclusiva de una persona sea porque de buena fe tiene título inscrito o documento de 	<p>M= Muestra.</p> <p>Ox = Observación a la Variable Independiente.</p> <p>Oy = Observación a la Variable Dependiente.</p> <p>R = Relación entre las Variables.</p> <p style="text-align: center;">Población.</p> <p>Sentencias casatorias de la Corte Suprema de la República en materia civil – año 2018.</p> <p style="text-align: center;">Muestra.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sentencia casatoria Nro. 34-2018 – Arequipa. <p>Método de investigación:</p>
---	--	---	---

		fecha cierta más antiguo.		<p>Científico -Descriptivo.</p> <p>Técnica de recolección de datos:</p> <p>- Análisis documental de casos similares.</p> <p>Instrumento de recolección de datos:</p> <p>- Sentencias civiles de la Corte Suprema – derecho mejor derecho de propiedad año 2018.</p>
--	--	---------------------------	--	---

Anexo N.º 2. Sentencia Casatoria N.º 34-2018 Arequipa

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 34-2018 AREQUIPA MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

SUMILLA. El proceso de mejor derecho de propiedad es en realidad una acción declarativa de dominio, mediante el cual se busca que el órgano jurisdiccional mediante una sentencia declarativa señale que la propiedad es exclusiva de una persona determinada; y, ante la existencia de dos o más títulos de propiedad sobre un mismo bien, se deben compulsar los mismos para resolver la incertidumbre jurídica. (“CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL TRANSITORIA ... - LP”)

Lima, veinte de setiembre de dos mil diecinueve. -

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:

Vista la causa número treinta y cuatro - dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley; emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

En el presente proceso, la demandada Teresa de Jesús Alave Choque ha interpuesto recurso de casación mediante escrito que obra en la página mil sesenta y nueve; asimismo, el demandado José María Ortega Valdez ha interpuesto recurso de casación que obra en la página mil ochenta y ocho, ambos recursos contra la sentencia de vista de fecha veintidós de setiembre

de dos mil diecisiete (página mil treinta y cinco), que -entre otros- confirmó la sentencia de primera instancia de fecha tres de enero de dos mil diecisiete (página ochocientos noventa y uno), que declaró fundada en parte la demanda de mejor derecho de propiedad. (“CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL TRANSITORIA ... - LP”)

II. ANTECEDENTES

1. Demanda Mediante escrito de fecha dieciocho de enero de dos mil seis (página veintisiete) y escrito de subsanación de fecha dos de marzo de dos mil seis, Edwin Polack Chávez y Ángela Teresa Fuentes Durand presentan demanda contra Teresa de Jesús Alave Choque y José María Ortega Valdez, teniendo como pretensión principal que se declare el mejor derecho de propiedad a su favor respecto de un terreno de configuración rectangular ubicado en la manzana F, lote 4 de la urbanización Las Casuarinas, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa, con un área de 200.20 m² ; y, en forma acumulativa, objetiva, originaria y accesoria se ordene el pago de indemnización por daños y perjuicios. Fundamentos:

- Mediante escritura pública de compraventa de fecha siete de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, ratificada por escritura pública de la misma fecha por Ángela Teresa Fuentes Durand -cónyuge del demandante-; adquirieron de la Asociación Pro Vivienda Quinta Las Casuarinas el terreno número 4 de la manzana F de la urbanización Quinta Las Casuarinas, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa, cuyas características, linderos y medidas perimétricas están inscritos en la partida registral número 00450811 del Registro de Predios de Arequipa.

- A la fecha no ha sido posible que tomen posesión del bien, dado que con fecha seis de diciembre de mil novecientos noventa y nueve la asociación verificó que el inmueble estaba en posesión ilegítima de los

demandados, quienes al ver que el terreno estaba desocupado y sin cerrar lo usurparon y tomaron posesión del mismo indebidamente tal como consta en la denuncia policial por usurpación que fue puesta en su conocimiento con fecha posterior. (“CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL TRANSITORIA ... - LP”)

- Que los demandados alegan ser propietarios del bien en mérito a un documento privado denominado Contrato de Asignación Provisional otorgado por la citada asociación de fecha veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y siete; empero, la misma asociación mediante acuerdos de asamblea general de fecha diecinueve de marzo, veintinueve de mayo y veinte de octubre de mil novecientos noventa y nueve procedieron a depurar a los demandados de los padrones, lo cual les fue comunicado mediante cartas notariales de fechas veinticinco de marzo, veintiséis de agosto y veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y nueve, ratificadas mediante carta de fecha siete de noviembre del mismo año, por lo que el derecho que contenía su título se extinguió.

- La negativa de los demandados de entregarles el bien les ha ocasionado daño emergente ascendente a la suma de S/ 55,255.20 (cincuenta y cinco mil doscientos cincuenta y cinco soles con veinte céntimos) equivalente a US\$ 16,016.00 (dieciséis mil dieciséis dólares americanos), que corresponde a la pérdida de dinero o el empobrecimiento de su patrimonio al haber desembolsado dinero a cambio de nada hasta la fecha. (“CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL TRANSITORIA ... - LP”)

- Asimismo, les ha ocasionado lucro cesante ascendente a S/ 27,627.60 (veintisiete mil seiscientos veintisiete soles con sesenta céntimos) equivalente a US\$ 8,008.00 (ocho mil ocho dólares americanos), que es la diferencia entre lo que pagaron a razón de US\$ 80.00 (ochenta dólares americanos) por metro cuadrado y el precio en el que ahora se podía haber vendido de US\$ 120.00 (ciento veinte dólares americanos) por metro cuadrado.

2. Contestación de la demanda Mediante escrito de página ciento cinco, los demandados Teresa de Jesús Alave Choque y José María Ortega Valdez contestan la demanda de acuerdo a los siguientes argumentos:-----

--- - El bien materia de litigio les fue entregado en una primera oportunidad por la Asociación Pro Vivienda Quinta Las Casuarinas, en mérito al Contrato de Asignación Provisional de fecha veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y siete.-----

- El precio de venta del bien fue cancelado en su integridad conforme han acreditado en el proceso de otorgamiento de escritura pública que siguieron contra la asociación (expediente número 2000-865) habiendo obtenido sentencia favorable, siendo que el juez les otorgó la escritura pública correspondiente el cuatro de marzo de dos mil cuatro. (“CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL TRANSITORIA ... - LP”)

- El título que los demandantes pretenden hacer valer, además de ser simulado, es posterior a los actos de adquisición, entrega y cancelación del bien a su favor, hecho que es corroborado cuando los mismos accionantes en el punto 3 de los fundamentos de hecho de su pretensión principal sostienen que con fecha seis de diciembre de mil novecientos noventa y nueve en ocasión de culminar los preparativos para el cierre de la compraventa y su entrega a sus nuevos propietarios, la asociación verificó que el inmueble estaba en posesión de los demandados, con lo que se acredita que los demandantes sabían que a dicha fecha el bien estaba bajo su ministración, por lo que no entienden por qué si tenían conocimiento de ello adquirieron la propiedad.

"- Nunca se tomó acuerdo alguno de depuración en su contra." (“CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL TRANSITORIA ... - LP”)

Mediante resolución número 11-2007 de fecha veintiséis de junio de dos mil siete (página ciento ochenta y cinco), el juez dispuso integrar a la relación jurídica procesal en calidad de litisconsorte necesario pasivo de la parte

demandada a la Asociación Pro Vivienda Quinta Las Casuarinas, cuyo representante contestó la demanda mediante escrito de fecha treinta de octubre de dos mil siete (página doscientos cuarenta y ocho), con los siguientes fundamentos:

- Que la asociación depuró a los asociados morosos, encontrándose entre ellos Teresa de Jesús Alave Choque, a quien anteriormente se le había asignado el bien materia de litigio, siendo que se le notificó para que en caso desee recuperar el derecho sobre el lote que perdió por la depuración reintegre la suma de US\$ 3,222.30 (tres mil doscientos veintidós dólares americanos con treinta centavos).

- El proceso de depuración nunca fue impugnado por la citada señora.

- Posteriormente el terreno fue adjudicado a Edwin Polack Chávez con pleno conocimiento de la ex socia Teresa de Jesús Alave Choque.

3. Puntos controvertidos A través de la resolución número cuarenta y tres de fecha tres de febrero de dos mil diez (página quinientos cuarenta y ocho), el juez fijó los siguientes puntos controvertidos:

- Determinar si el título que ostentan los demandados sobre el bien materia de litigio, es título suficiente que los acredite como propietarios.

- Determinar si el título que ostentan los demandados respecto del bien materia de litigio, les confiere la calidad de propietarios.

- Como consecuencia de lo anterior, determinar quién tiene mejor título de propiedad respecto del bien materia de litigio.

- Determinar si la parte demandada ha causado daños a la parte demandante, y por lo tanto debe indemnizarle por los daños ocasionados, y a cuánto asciende el monto a indemnizar.

4. Sentencia de primera instancia La sentencia de primera instancia de fecha treinta y uno de mayo de dos mil once (página seiscientos noventa y cuatro)

que declaraba infundada la demanda fue declarada nula mediante sentencia de vista de fecha siete de diciembre de dos mil once (página setecientos ochenta y siete).

Mediante resolución número ochenta y cinco de fecha tres de enero de dos mil diecisiete (página ochocientos noventa y uno), el Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, declaró fundada la pretensión de mejor derecho de propiedad e infundada la pretensión de indemnización por daños y perjuicios, por las siguientes razones: - De la demanda y contestación de la misma se advierte que no existe discusión entre las partes respecto de la buena fe de los demandados al momento de adquirir el bien mediante contrato privado del veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y siete.

- Sin embargo, al momento de inscribir el título de propiedad en los Registros Públicos no concurre la buena fe de los demandados, en tanto a esa fecha los mismos ya sabían que habían sido depurados tal como se acredita con las cartas entregadas notarialmente de fechas siete de noviembre, veinticuatro de febrero, veintiséis de agosto, veinticinco de marzo y treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa y nueve.

- Asimismo, a la fecha de inscripción los demandados sabían que el bien había sido vendido a Edwin Polack Chávez, por cuanto con fecha veinte de noviembre de dos mil interpusieron demanda de nulidad de acto jurídico (expediente número 2000-9006) contra los ahora demandantes.

- Si bien los demandados interpusieron demanda de otorgamiento de escritura pública (expediente número 2000-0865), en el cual les otorgaron la escritura pública con fecha cuatro de marzo de dos mil cuatro; dicho proceso lo interpusieron el veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, esto es, después de haber tomado conocimiento que habían sido depurados y que la asociación ya había transferido el bien. (“CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL TRANSITORIA ... - LP”) En ese

sentido, la inscripción realizada por los demandados fue de mala fe.

- Respecto a la buena fe de los demandantes en la adquisición; si bien a la fecha que adquirieron el bien los demandados estaban en posesión del mismo, ello no determina su mala fe, por cuanto los accionantes han sostenido en su demanda que Teresa de Jesús Alave Choque ya no tenía ningún derecho sobre el bien al haber sido depurada y excluida de la asociación, y que estaba en posesión ilegítima, es decir, el demandante adquirió el bien en el entendido que la demandada había sido depurada y que ya no tenía derecho sobre el mismo, siendo que existe abundante documentación que acredita que la asociación había depurado a la demandada y que esta tenía conocimiento del acuerdo que así lo aprobaba, no habiéndose acreditado que el mismo haya sido impugnado.--- - En ese sentido, era razonable que los demandantes pensarán que la posesión de los demandados no era obstáculo sustancial para la venta, más aún si tal como lo reconoce José María Ortega Valdez en el expediente penal número 4671-2000 sobre violación de domicilio, la posesión recién había empezado el veintisiete de octubre de mil novecientos noventa y nueve, esto es, después de haber tomado conocimiento de la depuración.

- Al no ser aplicable la preferencia por razón de la inscripción, corresponde analizar cuál es el título de fecha cierta más antigua; estando a que el título de propiedad de los demandantes consta en escritura pública del siete de diciembre de mil novecientos noventa y nueve y el de los demandados en documento privado del veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y siete, con fecha cierta del veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, por la legalización obrante a página diez del expediente acompañado número 865-2000; en tal sentido, el título de propiedad de los demandantes es de fecha cierta más antigua que el de los demandados, consecuentemente tienen mejor derecho de propiedad conforme el artículo 1135 del Código Civil.

- No se han acreditado con medio probatorio alguno los daños invocados.

Apelación Mediante escrito de fecha uno de febrero de dos mil diecisiete (página novecientos treinta) el demandado José María Ortega Valdez interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia en el extremo que declara fundada la pretensión de mejor derecho de propiedad, bajo los siguientes argumentos resumidos:

- Que el juez ha interpretado erróneamente el artículo 1135 del Código Civil, en el extremo que exige que la buena fe del acreedor debe concurrir al momento de la inscripción de su derecho, y no al momento de la adquisición del derecho mismo. Siendo que la Casación 2531-2000-Huaura señaló que es necesaria la concurrencia de la buena fe y la inscripción en el registro de predios, en el momento de celebrarlo o en el momento de inscribirlo.

- No se ha valorado que al veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y siete, fecha en la que adquirieron el bien materia de litigio y que luego fue elevado a escritura pública, sí hubo buena fe de su parte, el contrato ya estaba perfeccionado (entrega de cosa y pago de precio) y por tal motivo la Asociación Pro Vivienda Quinta Las Casuarinas, no podía resolverlo unilateralmente vía depuración de socio.

- El juez no ha valorado la ilegalidad (o ausencia de requisitos de validez) del supuesto acuerdo social de depuración que les quitaría la buena fe.

- No se ha valorado que las cartas notariales que habría remitido la asociación fueron notificadas en un domicilio inexacto e incorrecto y que por ello nunca tomaron conocimiento de su contenido.

- El juez valoró erróneamente la aplicación del artículo 14 de los estatutos de la asociación, que señala que es atribución del consejo directivo depurar al asociado, cuando incumpla con el pago de dos cuotas al banco o incumpla el pago de dos cuotas sociales: siendo que en su caso la supuesta depuración la habría realizado el comité de depuración y no han incumplido con pago alguno.

- No se ha valorado que su documento privado es de fecha veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y siete, esto es, dos años antes que la escritura pública de fecha siete de diciembre de mil novecientos noventa y nueve que ostentan los demandantes, y si bien su contrato fue legalizado el veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, eso no quiere decir que no existió el veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y siete. Siendo que los demandantes nunca han cuestionado la fecha de su contrato.

Mediante escrito de fecha uno de febrero de dos mil diecisiete (página novecientos cuarenta y uno), la demandada Teresa de Jesús Alave Choque, apela la sentencia en el extremo que declara fundada la pretensión de mejor derecho de propiedad, con los siguientes sucintos argumentos:

- Existe error al atribuírseles mala fe en el acto de inscripción registral de su derecho de propiedad y no considerar que el mismo es consecuencia directa de la buena fe con la que adquirieron dicho inmueble, más aún si fue a instancia judicial que se logró la inscripción.

- Se ha omitido evaluar, analizar y calificar, bajo los parámetros del artículo 1135 del Código Civil, la conducta de los demandantes al adquirir el bien, siendo que se yerra al determinar que fue de buena fe, dado que utilizando la misma lógica aplicada a los demandados, el juez debió concluir que la adquisición de los demandantes es de mala fe, dado que la hicieron sabiendo y constatando que el inmueble estaba vendido a los demandados y que ejercían posesión del mismo.

- Existe error al establecer la posesión de los demandados como ilegítima en base a un acto unilateral contenido en una denuncia policial por usurpación, pese a que la investigación fiscal fue archivada por no existir pruebas que acrediten la posesión ilegítima, lo que significa que la misma era legítima, de buena fe y conforme a derecho.

- Es un error vincular el derecho de asociarse con el derecho de propiedad,

máxime si la asociación no ha realizado acto alguno para dejar sin efecto el contrato de adquisición de los demandados, ni ha devuelto el justiprecio ya aceptado por el bien, lo que significa que tuvieron por vendido el inmueble a los demandados. Asimismo, es un error considerar que su persona fue depurada de la asociación por simples comunicaciones notariales unilaterales, cuando no está acreditado que exista causal y procedimiento de depuración conforme a los estatutos, es más, el juez no habría tenido en cuenta que su codemandado no fue depurado de la asociación ni se le puso en conocimiento dicha situación. -

- El juez ha desconocido la buena fe con que procedieron al lograr vía judicial la inscripción registral del bien, debido a la renuencia dolosa del representante legal de la asociación; asimismo, desconoce que en los demandados concurren tanto el primer y segundo supuesto establecido en el artículo 1135 del Código Civil.

Sentencia de vista Mediante sentencia de vista de fecha veintidós de setiembre de dos mil diecisiete (página mil treinta y cinco), la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa confirmó la sentencia bajo los siguientes fundamentos:- - Es irrelevante el hecho que los demandados hayan ejercido la posesión sobre el inmueble o hayan sido depurados de la asociación, por cuanto dicha circunstancia es tangencial y no determinante para el caso de autos, siendo que el análisis en el presente caso se centra en determinar la prevalencia entre dos títulos de propiedad existentes respecto de un mismo inmueble.

- El artículo 1135 del Código Civil señala que tiene prevalencia el propietario con título inscrito, el cual es el caso de los codemandados; empero, se advierte que la inscripción fue hecha mucho después de haber adquirido el inmueble y bajo circunstancias en las que ya existía disputa sobre el lote que adquirieron, como se evidencia de los expedientes acompañados, dado que mientras se tramitaba el proceso de otorgamiento de escritura pública número 2000-865, paralelamente también se tramitaba el proceso sobre

nulidad de acto jurídico número 2000-9006; de lo que se puede colegir que los demandados pese a tener conocimiento de la compra hecha por los demandantes procedieron a inscribir su título en los Registros Públicos, lo cual evidencia su mala fe, por consiguiente, no le asiste la buena fe registral y por ende la preferencia que establece el artículo 1135 del Código Civil.

- Para dar solución al problema debe aplicarse la regla de “*priori in tempore, potior in iure*” establecida en la segunda parte del artículo 1135 del Código Civil, al referirse que debe preferirse al propietario cuyo título sea de fecha cierta más antigua; así tenemos, que la demandante presenta la escritura pública de compraventa de fecha siete de diciembre de mil novecientos noventa y nueve y los demandados el contrato privado denominado “Contrato de Asignación Provisional” de fecha veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y siete, cuya copia fue certificada el veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, elevado a escritura pública el cuatro de marzo de dos mil siete; por consiguiente, el título de los demandados no es oponible al de los demandantes.

III. RECURSO DE CASACIÓN.

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha siete de enero de dos mil diecinueve (página doscientos noventa y nueve), declaró procedente el recurso de casación interpuesto por el demandado José María Ortega Valdez, por la denuncia de las siguientes causales: infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, artículos 7 y 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, artículo I del Título Preliminar y el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil; e infracción normativa material de los artículos 143, 949, 1135, 1529 y 1562 del Código Civil, así como del artículo 75 del Reglamento General de los Registros Públicos. Asimismo, mediante resolución de la misma fecha (página trescientos cuatro) declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la demandada Teresa de Jesús Alave Choque, por la denuncia de las siguientes causales: infracción normativa procesal de los

incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, del artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil; e infracción normativa material de los artículos 896 y 1135 del Código Civil.

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE.

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la inscripción registral realizada por los demandantes está premunida de buena fe y si como consecuencia de ello les es o no aplicable la preferencia establecida en el artículo 1135 del Código Civil.-

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA PRIMERO.

PRIMERO. Infracciones normativas denunciadas

1. Son dos los recursos presentados, ambos concuerdan que habría infracción procesal por indebida motivación y, sustancialmente, por deficiencia en la valoración probatoria.

2. Así, el recurso de José María Ortega Valdez indica que la motivación desarrollada en la sentencia de vista no resulta suficiente y que la pretensión principal gira en torno a la declaración de mejor derecho de propiedad en el cual se confrontan títulos de propiedad sobre el mismo inmueble, entendiéndose que la parte recurrente cuenta con dicho título inscrito, ostentando la posesión del mismo, a diferencia de la parte demandante, la cual no adjuntó en su escrito de demanda un título en el cual pueda confrontarse, aspecto que no fue correctamente evaluado por las instancias de mérito.

3. Por otra parte, el recurso de Teresa de Jesús Alave Choque refiere que las instancias de mérito han incurrido en motivación aparente, insuficiente y defectuosa respecto a la evaluación de las pruebas valoradas, omitiendo algunas y dando prevalencia a otras carentes de sustento, sin respetar el principio lógico de la razón suficiente al no tomar en cuenta la información presentada por la parte recurrente, por lo que no se valoró la información

conforme lo establece el artículo 197 del Código Procesal Civil, debiendo ser contextualizadas las pruebas conforme a los hechos descritos en el recurso de apelación, constituyendo una incongruencia de parte de la Sala Superior, transgrediendo el debido proceso al incurrir en una valoración *citra petita* al no pronunciarse por todos los puntos expuestos en el recurso de apelación.-

SEGUNDO. La motivación de las resoluciones judiciales

En múltiples sentencias este Tribunal Supremo ha señalado que la constitucionalización del deber de motivar implica que se está ante una obligatoriedad universalizada e indisponible tanto para la esfera privada como para la pública, permitiendo a las partes controlar el significado de la decisión (función endoprocesal) y posibilitando el control democrático de los jueces, que obliga, entre otros hechos, a la publicación de la sentencia, a la inteligibilidad de la decisión y a la autosuficiencia de la misma² (función extraprocesal). En las mismas resoluciones judiciales, ha reparado que la motivación no significa la exteriorización del camino mental seguido por el juez, sino que exista una justificación racional de lo que se decide. (“CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA CASACIÓN N.º 2756 ... - LP”) Se trata de una justificación racional que es, a la vez, interna y externa. La primera consiste en verificar que: “(...) el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente -deductivamente- válido”. De lo que sigue que la actividad del juez también se vincula a los fenómenos políticos, sociales y culturales del país y que la sentencia es, también, un acto de gobierno y plantea un programa de comportamiento social, sin que interese la validez de las propias premisas. Por su parte, la justificación externa consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas, lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera. En esa perspectiva, la justificación externa exige⁵ : (i) que toda motivación debe ser congruente, de lo que sigue que no cabe que sea contradictoria; (ii) que toda motivación debe ser completa, por lo que

deben motivarse todas las opciones; y, (iii) que toda motivación debe ser suficiente, por lo que es necesario ofrecer las razones jurídicas que avalen la decisión. (“CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL PERMANENTE SAN ...”)

TERCERO. Justificación interna

En esa perspectiva, en cuanto a la justificación interna, se advierte que el orden lógico propuesto por la Sala Superior ha sido el siguiente:

1. (“¿Procede desalojo contra quien levantó edificaciones de buena fe ... - LP”) **Como premisa normativa**, la sentencia ha considerado los artículos 949 (transferencia de bien inmueble) y 1135 (conurrencia de acreedores) del Código Civil; y, artículo 245 (fecha cierta) del Código Procesal Civil.

2. **Como premisa fáctica**, la Sala Superior ha tenido en cuenta: (i) Ambas partes procesales adquirieron el bien de buena fe. (ii) La inscripción de la compraventa de los demandados se realizó mucho después de haber adquirido el inmueble. (iii) La inscripción registral se realizó cuando existía disputa sobre el bien. (iv) De forma paralela se tramitó el proceso de otorgamiento de escritura pública respecto del contrato de los demandados y de nulidad de acto jurídico respecto de la compraventa realizada por los demandantes. (v) La escritura pública de compraventa de los demandantes es de fecha siete de diciembre de mil novecientos noventa y nueve. (vi) La escritura pública de los demandados es de fecha cuatro de marzo de dos mil cuatro. (vii) El Contrato de Asignación Provisional de los demandados es de fecha veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y siete, cuya copia certificada es del veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve.

3. **Como conclusión**, la sentencia considera que a los demandados no les asiste la presunción de buena fe registral y por ende la preferencia de su título inscrito, dado que pese a tener conocimiento sobre la compraventa realizada por los demandantes procedieron a inscribir su título en los Registros Públicos. En tal sentido, el contrato privado de fecha veinticinco de agosto de

mil novecientos noventa y siete no le es oponible a la escritura pública de los demandantes de fecha siete de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, en tanto dicho documento adquirió fecha cierta el veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve. Así las cosas, se advierte que la conclusión a la que arriba es congruente formalmente con las premisas establecidas, por lo que existe adecuada justificación interna en la sentencia impugnada. (“¿Procede desalojo contra quien levantó edificaciones de buena fe ... - LP”)

CUARTO. Justificación externa En lo que concierne a la justificación externa, este Tribunal Supremo estima que tal justificación existe en el sentido que se han utilizado normas del ordenamiento jurídico para resolver el caso en litigio, utilizando como premisas fácticas los hechos que han acontecido en el proceso.--- Sin embargo, este Tribunal Supremo no comparte las conclusiones a las que ha llegado la sentencia impugnada, por lo que evaluará los actuados en los considerandos posteriores.-----

QUINTO. Valoración probatoria 1. El Tribunal Constitucional, en la sentencia número 4831-2005-PHC/TC (Fundamento Jurídico 8) sostuvo que, en cuanto a la valoración de los medios de prueba, hay una doble exigencia: “(...) en primer lugar, la exigencia del Juez de no omitir la valoración de aquellas pruebas que son aportadas por las partes al proceso dentro del marco del respeto a los derechos fundamentales y a lo establecido en las leyes pertinentes; [y] en segundo lugar, la exigencia de que dichas pruebas sean valoradas motivadamente con criterios objetivos y razonables”. 2. Estando a lo prescrito por el Tribunal Constitucional, es de señalarse que en la presente causa se advierte que se ha respetado el derecho de probar de las partes, admitiéndose los medios probatorios correspondientes y valorándose los mismos, siendo que la motivación de la sentencia impugnada ha sido efectuada tomando en cuenta el caudal probatorio existente, y si bien este Tribunal Supremo discuerda de la valoración realizada ello no significa que exista déficit en la valoración probatoria.

SEXTO. Infracciones normativas materiales

1. En cuanto a las infracciones materiales, los recurrentes coinciden en que se ha aplicado erróneamente el artículo 1135 del Código Civil, en tanto dicha norma debió ser concordada con el artículo 949 del Código Civil, no existiendo un análisis integral de la transferencia de la propiedad.

2. Agrega José María Ortega Valdez que debieron analizarse los actos materia del proceso conforme a los alcances de los artículos 1529 y 1562 del Código Civil, toda vez que dicha situación hubiera cambiado el sentido de los fallos emitidos en las instancias correspondientes; asimismo, que el artículo 143 del Código Civil señala que no existe una forma única de contrato para acreditar la existencia de un acto jurídico y que debió tenerse en cuenta el artículo 75 del Reglamento General de los Registros Públicos, pues no se acreditó la existencia de una inexactitud entre lo registrado y la realidad extra registral, indicando además que se aplicó incorrectamente el principio de buena fe.

SÉTIMO. El mejor derecho de propiedad

Las demandas de mejor derecho de propiedad, en realidad, acción declarativa de dominio son “un remedio de tutela de la propiedad, que se actúa mediante una sentencia de mero reconocimiento, sin condena, que comprueba el dominio del actor (...)”. (“Mejor derecho de propiedad: ¿Quién gana, propietario poseedor con ...”) Con ellas se busca que el órgano jurisdiccional mediante una sentencia declarativa señale que la propiedad es exclusiva de una persona determinada y ante el supuesto de que existan dos títulos de propiedad sobre el bien, lo que se hace es compulsar los títulos de propiedad existentes.

OCTAVO. La concurrencia de acreedores

1. En el presente caso estamos en el supuesto regulado en el artículo 1135 del Código Civil, esto es, un sujeto que transfiere el mismo bien dos veces,

convirtiéndose en deudor de ambos acreedores. (“Prima el derecho de quien posee el inmueble aunque no lo haya ... - LP”)

2. El artículo en mención ha estipulado las reglas a tomar en cuenta para la preferencia de alguno de los acreedores, tales como: (i) el acreedor de buena fe cuyo título se haya inscrito primero; (ii) ante la ausencia de inscripción registral, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título conste en documento de fecha cierta más antigua; y, (iii) si los títulos no constaran en documento de fecha cierta, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha anterior.

NOVENO. Los títulos en controversia Adquisición de los demandantes Adquisición de los demandados Minuta y escritura pública de compraventa de fecha siete de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (página siete) Contrato de asignación provisional de fecha veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y siete (página setenta y tres).

Sin inscripción registral Proceso de otorgamiento de escritura pública (expediente 2000-0865). Se inicia el catorce de enero de dos mil. Sentencia emitida en el proceso de otorgamiento de escritura pública: dieciséis de enero de dos mil tres (página cuatrocientos veintiuno del acompañado) Escritura Pública de compraventa otorgada por el Juez de fecha cuatro de marzo de dos mil cuatro (página ochenta) Inscripción en Registros Públicos Partida número 11033322 del Registro de Predios de Arequipa siete de junio de dos mil cuatro (página setenta del acompañado).

DÉCIMO. Mejor derecho de propiedad de los demandados.

1. La Sala Superior ha señalado que es irrelevante la discusión sobre la posesión que hayan ejercido los demandantes sobre el bien, así como la depuración del cual pudieron haber sido objeto por parte de la asociación los demandados (considerando sétimo). Por lo tanto, tales puntos al no haber sido impugnados no serán materia de pronunciamiento en esta ejecutoria, limitándose este Tribunal Supremo a determinar la correcta aplicación del

artículo 1135 del Código Civil, en consecuencia, establecer qué título es preferente con respecto al otro.

2. La Sala Superior ha concluido que la inscripción registral realizada por los demandados es de mala fe; empero, este Supremo Tribunal discuerda de ello en tanto si bien la inscripción registral se realizó aproximadamente diez años después de haber adquirido el bien, ello no puede ser un supuesto de mala fe, ya que, en el sistema registral peruano, la inscripción es declarativa y no constitutiva de derechos.

Respecto al proceso de otorgamiento de escritura pública, este tampoco es un indicio de mala fe, en tanto en este tipo de procesos lo que se busca es formalizar un acto jurídico no solemne, conforme se advierte del artículo 1412 del Código Civil, lo que importa la existencia de un acto jurídico previo, y si bien dicho proceso es la transferencia realizada a los demandantes, no es factible señalar que existe mala fe en el actuar de quien busca tutela jurisdiccional ante la negativa del deudor de cumplir su obligación.

. Asimismo, es de señalarse que el hecho que los demandados hayan incoado el proceso de nulidad de acto jurídico contra los ahora demandantes, a fin que se declare la nulidad de su compraventa, tampoco puede ser tomado como un acto de mala fe, pues es entendible que quien toma conocimiento que su bien ha sido transferido a tercera persona busque defender su derecho de propiedad.

Finalmente, debe señalarse que el requisito de buena fe que señala el artículo 1135 del Código Civil significa que el acreedor desconoce que el deudor se ha obligado a entregar, previamente, el mismo bien a otro sujeto , siendo que en el presente caso el conocimiento que los demandados tuvieron de la transferencia realizada a favor de los demandantes ha sido posterior a su adquisición y la inscripción en los Registros Públicos ha sido realizada como consecuencia de un proceso de otorgamiento de escritura pública y ante la renuencia del deudor de otorgar el instrumento público, más aún si la

propia Sala Superior ha establecido que los demandados adquirieron el bien de buena fe (considerando sétimo)

DÉCIMO PRIMERO. Conclusión

Así las cosas, este Tribunal Supremo concluye que al encontrarse inscrito el bien a favor de los demandados en los Registros Públicos y que la misma no ha sido efectuada de mala fe, debe preferirse su título frente al de los demandantes, conforme a las reglas estipuladas en el artículo 1135 del Código Civil.

VI. DECISIÓN

Por estos fundamentos, y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil; declararon: **FUNDADOS** los recursos de casación interpuestos por los demandados Teresa de Jesús Alave Choque (página mil sesenta y nueve) y José María Ortega Valdez (página mil ochenta y ocho); en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fecha veintidós de setiembre de dos mil diecisiete (página mil treinta y cinco), dictada por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que confirmó la sentencia apelada; y, actuando en sede de instancia: **REVOCARON** la sentencia de primera instancia de fecha tres de enero de dos mil diecisiete (página ochocientos noventa y uno), en el extremo que declaró fundada la demanda; **REFORMÁNDOLA** la declararon infundada; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Edwin Polack Chávez y otra contra Teresa de Jesús Alave Choque y otros, sobre Mejor Derecho de Propiedad e Indemnización por Daños y Perjuicios; y los devolvieron. Ponente Señor Calderón Puertas, Juez Supremo. -

S.S. ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

Anexo N.º 3. Proyecto de Ley

PROYECTO DE LEY N.º -----

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

- ✓ Es frecuente que, en los diferentes juzgados civiles, existan muchas demandas de mejor derecho de propiedad en la cual dos o más personas van a discutir la titularidad de un bien inmueble aplicando para ello las reglas contenidas en el artículo 1135°, 2014° y 2022° del Código Civil; sin embargo, en la práctica existen muchas discrepancias y falta de uniformidad con relación a la buena fe del tercero registral ya que la sola existencia de un proceso judicial con anterioridad a la del mejor derecho de propiedad hace presumir a los juzgadores que no existió buena fe, razón por la cual se deberá de realizar una modificación sustancial al artículo 2014° del Código Civil, en el extremo de que: *“no se considera mala fe la existencia de procesos legales con anterioridad a la de mejor derecho de propiedad, siempre y cuando dichos procesos judiciales se hayan dado en un contexto de defensa de la propiedad”*, siendo el texto actual el siguiente:
- ✓ **Artículo 2014 C.C.** El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.
- ✓ La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.
- ✓ Y considerando que en procesos judiciales de derechos reales en este caso el mejor derecho de propiedad, se entiende que al finalizar el proceso judicial luego de compulsar los títulos que las partes puedan

tener, el juez declara el derecho que corresponde con relación al dominio de la propiedad, consiguientemente esta transición de procesos judiciales antes de la inscripción no pueden entenderse como mala fe; asimismo, es necesario uniformizar el derecho nacional realizando una modificación sustancial al artículo 2014° del Código Civil en el extremo de incorporar un tercer párrafo en el siguiente extremo: *“No se considera mala fe la existencia de procesos legales con anterioridad a la demanda de mejor derecho de propiedad, en defensa de la propiedad”*.

ANÁLISIS DEL COSTO – BENEFICIO La dación de la presente ley y su procedimiento, no va a generar gastos para el Estado, puesto que su materialización se realizará solo de manera normativa.

LEY No..... EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA POR CUANTO:

El Congreso de la República, mediante nuestro Código Civil, ha dado la Ley siguiente:

- Artículo 2014°: El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

Modifíquese el artículo 2014° del Código Civil, en el extremo de que incorpore un tercer párrafo siendo este de la siguiente manera:

- ✓ ***“No se considera mala fe la existencia de procesos legales con anterioridad a la demanda de mejor derecho de propiedad, en defensa de la propiedad”***.

Comuníquese al Señor Presidente de la República para su promulgación.

Dado en la ciudad de Lima, a los xxxxx días del mes de xxxx del año 2023

ANEXOS

“LA DECLARACIÓN DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD SE DETERMINA SI ÉSTA HA SIDO EFECTUADA DE BUENA FE Y SI EL DERECHO REAL SE ENCUENTRA INSCRITO - CASACIÓN N° 34-2018 – AREQUIPA”

AUTORAS:

* Bach. ESTELA LÓPEZ GONZALES

* Bach. DARCY LÓPEZ MAZANETT

INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo, abordaremos uno de los casos más recurrentes en sede judicial como es el de doble venta de una misma propiedad, en la que una persona A vende un mismo inmueble a dos (02) personas distintas B y C.

Evaluaremos el conflicto de intereses que se genera a raíz de ésta mala práctica y analizaremos la aplicación normativa de las instituciones jurídicas respecto al tema que trataremos:

Propiamente dicho:
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD - MDP



“SENTENCIA CASATORIA N.º 34-2018-AREQUIPA”

PARTES PROCESALES



Demandantes

- Edwin Polack Chávez y Ángela Teresa Fuentes Durand

Demandados

- * Teresa de Jesús Alave Choque y José María Ortega Valdez

PRETENSIÓN

El mejor derecho de propiedad y el pago de indemnización por daños y perjuicios.

HECHOS

DEMANDADOS:

1 Adquirieron el inmueble de la Asociación Pro Vivienda Quinta las Casuarinas, mediante Contrato Provisional de fecha 25 de agosto de 1997.

3 Inician Proceso de otorgamiento de Escritura Pública con fecha 14 de enero de 2000, obteniendo sentencia favorable con fecha 04 de marzo de 2004.

* Inscripción en Registros Públicos con fecha 07 de junio de 2004.

DEMANDANTES:

2 Adquirieron el inmueble de la Asociación Pro Vivienda Quinta las Casuarinas, mediante Minuta y Escritura Pública de compra y venta, de fecha 07 de diciembre de 1999, sin inscripción registral.

4 No ha sido posible que tomen posesión del bien dado que la asociación verifico con fecha 06 de diciembre de 1999, que el inmueble estaba en posesión ilegítima de los demandados.

5 Mediante acuerdo de asamblea general procedieron a depurar a los demandados de los padrones, siendo comunicados por cartas notariales.

6 Presentaron demanda (18.01.2006), teniendo como pretensión principal que se declare el mejor derecho de propiedad a su favor respecto de un terreno y se ordene el pago de indemnización por daños y perjuicios.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL TRANSITORIA

FUNDAMENTOS DESTACADOS

Recurso de Casación interpuesto por los demandados

Infracción procesal por:
* Indebida motivación
* Deficiencia en la valoración probatoria



Infracción normativa procesal incisos 3 y 5 del art. 139 Constitución.
(*Observancia del debido proceso y tutela jurisdiccional
*Motivación)

* Cuentan con título inscrito, son poseedores.
* Los demandantes no adjuntan en su escrito un título que pueda confrontarse, aspecto que no fue correctamente evaluado por las instancias de mérito.

* No se valoró la información conforme lo establece el art. 197° del CPC (Valoración de la prueba), las pruebas no fueron valoradas conforme a los hechos descritos en el recurso de apelación.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

PROBLEMA GENERAL

¿En la presente casación para declarar el mejor derecho de propiedad, es necesario tener en cuenta la buena fe y que el derecho real se encuentre inscrito?

PROBLEMAS ESPECIFICOS

- ✓ ¿En caso de que 2 acreedores tengan documento de fecha cierta a quién debe preferirse?
- ✓ ¿El recurso de casación en que supuestos procede?
- ✓ ¿El mejor derecho de propiedad es una acción declarativa o constitutiva de dominio?

OBJETIVOS

OBJETIVOS



GENERAL

Explicar si para declarar el MDP es necesario tener en cuenta la buena fe y que el D° real se encuentre inscrito

ESPECIFICOS

Explicar si hubiese 2 acreedores que tengan documento de fecha cierta a quién debe preferirse

Explicar en qué supuestos procede el recurso de casación

Explicar si el MDP es una acción declarativa o constitutiva de dominio

HIPÓTESIS

Para declarar el mejor derecho de propiedad de conformidad al artículo 1135° del Código Civil, se prefiere al acreedor de buena fe, cuyo título ha sido primeramente inscrito.

H. ESPECÍFICAS

- Conforme al art. 1135° del CC, deberá darse preferencia al acreedor cuyo título de fecha cierta anterior.
- Conforme al art. 386° del CPC, el recurso de casación se interpone en caso de infracción normativa o apartamiento inmotivado del precedente judicial.
- El MDP es una acción declarativa de dominio, busca que el órgano jurisdiccional mediante una sentencia declare que propiedad es exclusiva de una persona, sea porque de buena fe tiene título inscrito o documento de fecha cierta más antiguo.

METODOLOGÍA





RESULTADO

*El MDP: 2 partes se disputan la titularidad de un mismo bien, alegando c/u de ellas, por diversas razones, tener un MDP que la otra.

*Jurídicamente lo podemos encontrar en el Art. 1135° del CC

* El mejor derecho de propiedad es declarativo de dominio porque a través de ella se busca dilucidar una controversia entre dos personas que se consideran propietarios de un mismo bien

*Una de las fórmulas para determinar quién tiene el MDP, es determinar la preferencia por razón de la inscripción o en todo caso cuál de los títulos es más antiguo.

DISCUSIÓN



Se advierte que el Derecho de Propiedad es un derecho real que permite a toda persona poder usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.

El maestro Cueva Huaccha (2013): el derecho de propiedad es la relación directa e inmediata que el titular guarda con el bien, al titular se le atribuye la capacidad de disponer del mismo, con las limitaciones que la ley imponga.

El MDP es la acción que permite al propietario de un bien discutir su titularidad frente a otro que también se considera propietario.

El art. 1135° CC.: cuando concurren varios acreedores, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior.

Así también, observamos que cuando se confrontan derechos reales de la misma naturaleza, se tiene que aplicar los principios registrales para poder determinar cual de ellos tiene preferencia.

CONCLUSIONES



Es frecuente que, en los diferentes juzgados civiles, existan muchas demandas de MDP en la que 2 o más personas van a discutir la titularidad de un bien inmueble aplicando para ello las reglas contenidas en el artículo 1135°, 2014° y 2022° del CC

En la práctica existen muchas discrepancias y falta de uniformidad con relación a la buena fe del tercero registral ya que la sola existencia de un proceso judicial con anterioridad a la del MDP hace presumir a los juzgadores que no existió buena fe

El MDP es declarativo. El demandante petitiona al Juez, el reconocimiento de su titularidad. El juez tiene que declarar el derecho que corresponde en base a las pruebas aportadas y según lo prescrito en los artículos ya mencionados.

Para poder oponer un D° real a un 3ro que se considera también propietario, es necesario tener en consideración la preferencia por razón de la inscripción o en su defecto al título de fecha cierta más antigua.

RECOMENDACIONES

- Es necesario recomendar se realice la modificación al artículo 2014° del CC: *"El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustenta. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro"*.

- Consideramos se debe incorporar un tercer párrafo, en el cual diga:

"No se considera mala fe la existencia de procesos legales con anterioridad a la demanda de mejor derecho de propiedad, en defensa de la propiedad".



Se debe brindar información y orientación a la población afectada por procesos similares



Fomentar la uniformidad de criterios judiciales

Sensibilizar a la comunidad jurídica en general (desde la universidad hasta los más altos cargos que se pudiese ostentar) sobre la interpretación correcta de los artículos 1135° y 2014 del CC

PROPUESTA NORMATIVA

LEY QUE MODIFICA AL ARTÍCULO 2014° DEL CÓDIGO CIVIL E INCORPORA EL TERCER PÁRRAFO

- Artículo 2014°:

“Principio de buena fe pública registral”

“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustenta. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

- *Modifíquese el artículo 2014° del Código Civil, en el extremo de que incorpore un tercer párrafo* siendo este de la siguiente manera:

- ✓ *“No se considera mala fe la existencia de procesos legales con anterioridad a la demanda de mejor derecho de propiedad, en defensa de la propiedad”.*



