

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2270-2019
PUNO

Mejor derecho de propiedad

En un proceso de mejor derecho de propiedad, en realidad, acción declarativa de dominio, se solicita al órgano jurisdiccional que mediante una sentencia declarativa se 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.

Lima, seis de mayo de dos mil veintiuno

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número dos mil doscientos setenta – dos mil diecinueve, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por los demandados **Justino Romero Mamani y Rufina Onofre Chachaque** de fecha 10 de abril de 2019¹, contra la sentencia de vista de fecha 26 de marzo de 2019², que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha 5 de marzo de 2018³, que declaró fundada la demanda; en los seguidos por Yeni Coila Pilco.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha 10 de junio de 2014⁴, **Yeni Coila Pilco** interpone demanda contra **Justino Romero Mamani y Rufina Onofre Chachaque**, teniendo como pretensión principal que se declare su mejor

¹ Ver página 366.

² Ver página 353.

³ Ver página 288.

⁴ Ver página 22.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2270-2019
PUNO

Mejor derecho de propiedad

de propiedad respecto de parte del bien inmueble ubicado en la avenida Yunguyo s/n o avenida Yunguyo N.º 926 del distrito y provincia de Yunguyo, específicamente de 170.49 m², inscrito en la ficha N.º 4642 que continúa en la partida N.º 05001190 del Registro de Predios de Puno. Como pretensiones accesorias plantea la reivindicación del predio en referencia, la demolición de la construcción de mala fe realizada por los demandados, desde la entrega pacífica de la posesión del bien inmueble o adjudicación del mismo a su favor y el pago de costas y costos del proceso. Sostiene que:

- Favio Choque Clavijo y Miriam Romero de Choque fueron los propietarios iniciales del bien, pero mediante proceso judicial N.º 2000-00003-0-2101-JM-CI-01 sobre ejecución forzada de pago fueron ejecutados y con fecha 31 de octubre de 2004 se le adjudicó el bien con un área de 663 m²; asimismo, el 5 de abril de 2010 se ejecutó el lanzamiento, por lo que ella es la única posesionaria y propietaria del bien.
- Los demandados exhiben un título de propiedad respecto a 147.42 m² del bien en cuestión, el cual fue obtenido en forma irregular e inscrito el 20 de octubre de 2009 ante COFOPRI, manifestación N.º P47010796, teniendo como antecedente registral la partida N.º P47010785.
- Su derecho de propiedad se encuentra registrado desde el 17 de octubre de 2008 en la ficha N.º 4642 que continúa en la Partida N.º 05001190 del Registro de Predios de Puno; como consecuencia de esa inscripción, su derecho de propiedad está protegido por los principios de legitimación, prioridad e impenetrabilidad que le otorga preferencia.

2. Contestación de la demanda

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2270-2019
PUNO

Mejor derecho de propiedad

Mediante Resolución N.º 15 de fecha 18 de enero de 2016⁵, **Justino Romero Mamani y Rufina Onofre Chachaque** fueron declarados rebeldes.

3. Sentencia de primera instancia

Por sentencia del 5 de marzo de 2018, el Juez declaró fundada la demanda; en consecuencia, declaró que se reconozca el mejor derecho de propiedad a favor de la demandante, respecto de la parte del bien inmueble ubicado en avenida Yunguyo s/n o avenida Yunguyo N.º 926 del distrito y provincia de Yunguyo, inscrito en la ficha registral N.º 4642 y que continúa en la partida electrónica N.º 050001190 del Registro de Predios de Puno; dispone la restitución del bien en controversia a favor de la accionante, específicamente de 170.49 metros cuadrados y ordena la demolición de la construcción realizada; bajo los siguientes fundamentos resumidos:

- La ficha registral N.º 4642 tiene como fecha de presentación del título de la demandante para su inscripción el 25 de setiembre de 1997, mientras que la ficha o partida registral que presuntamente ostentan los demandados data del 19 de octubre de 2009, siendo ello así la primera de dominio con fecha más antigua es la ostentada por la accionante.
- Conforme la declaración de ambos demandados, en la actualidad son ellos los que vienen poseyendo el inmueble en parte de 170.49 m², la cual constituye una parte del área mayor de 663 m².
- Los demandados al construir sus edificaciones actuaron de mala fe posicionándose y edificando construcciones, a pesar de haber tomado conocimiento que a favor de la ahora demandante se transfirió el bien como consecuencia de un proceso judicial de ejecución de garantía hipotecaria; esta circunstancia se encuentra plenamente acreditada con

⁵ Ver página 139.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2270-2019
PUNO
Mejor derecho de propiedad

la declaración de Justino Romero Mamani en la actuación de audiencia de pruebas.

4. Apelación

Por escrito de fecha 26 de marzo de 2018⁶, los demandados Justino Romero Mamani y Rufina Onofre Chachaque, apelaron la sentencia, señalando que:

- En la contestación de la demanda sí cumplieron con presentar la tasa judicial correspondiente y aun así fueron declarados rebeldes.
- La reivindicación no procede contra quien adquirió la propiedad por prescripción; y, en su caso, al iniciar el procedimiento administrativo de titulación ante COFOPRI, en realidad hicieron un procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva, que culminó con la inscripción de la titulación.
- Debido a que existe un título otorgado por COFOPRI, debió emplazarse a dicha entidad para que intervenga defendiendo la validez de dicho título.

5. Sentencia de vista

Elevados los autos en virtud del recurso de apelación interpuesto, la Sala Superior mediante sentencia de vista de fecha 26 de marzo de 2019, confirmó la sentencia apelada; señalando que:

- El título de propiedad de la demandante proviene de una adjudicación judicial, inscrita en la ficha N.º 4642 de la Partida Registral N.º 05001190, en fecha 17 de octubre de 2008, inclusive la inmatriculación del bien es del 25 de setiembre de 1997; mientras que la inscripción del

⁶ Ver página 303.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2270-2019
PUNO

Mejor derecho de propiedad

título de propiedad (inmatriculación) de los demandados es del 19 de octubre de 2009 conforme la ficha registral N.º 14, de manera que la inscripción de la demandante es anterior al de los demandados, por ende, se debe preferir el título más antiguo, ello de conformidad con los artículos 2012, 2016 y 2022 del Código Civil.

- Si bien es cierto la segunda parte del artículo 927 del Código Civil señala que la acción reivindicatoria no procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción; sin embargo, ello debe interpretarse de manera sistemática con los artículos 2012, 2016 y 2022 del Código Civil; en ese sentido, si existen varios acreedores de un idéntico derecho real inmobiliario, por aplicación del artículo 1135 concordado con el artículo 949 y el primer párrafo del artículo 2022 del mismo cuerpo normativo, entre otros, es preferido el que haya sido inscrito primero; cuyo acreedor tiene derecho a la entrega del inmueble y a la adquisición del derecho real, perdiendo eficacia el derecho de los otros.
- Si bien el título de la demandante proviene de una adjudicación judicial y el de los demandados de un procedimiento administrativo; los propietarios originarios del bien en controversia fueron Favio Choque Clavijo y Miriam Romero de Choque, conforme lo reconocen los mismos demandados en su contestación de demanda; por lo que ambos títulos provienen de un mismo dueño originario.

III. RECURSO DE CASACION

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha 13 de diciembre de 2019 ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por los demandados **Justino Romero Mamani y Rufina Onofre Chachaque**, por las causales denunciadas de: (i) infracción normativa del artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Estado; (ii) infracción normativa del artículo 923 del Código Civil, (iii) infracción normativa de los artículos 188

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2270-2019
PUNO
Mejor derecho de propiedad

y 197 del Código Procesal Civil. Asimismo, de manera excepcional por la infracción normativa del artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Estado.

IV. FUNDAMENTOS

Primero. Debido proceso.

El debido proceso formal constituye una garantía constitucional que asegura que, en la tramitación de un proceso, se respeten unos determinados requisitos mínimos⁷. Tales requisitos, que han sido objeto de discusión⁸, en general se considera que abarcan los siguientes criterios: (i) Derecho a ser oportunamente informado del proceso (emplazamiento, notificación, tiempo razonable para preparar la defensa); (ii) Derecho a ser juzgado por un juez imparcial, que no tenga interés en un determinado resultado del juicio; (iii) Derecho a tramitación oral de la causa y a la defensa por un profesional (publicidad del debate); (iv) Derecho a la prueba; (v) Derecho a ser juzgado sobre la base del mérito del proceso; y, (vi) Derecho al juez legal. Derecho fundamental que asiste a todos los sujetos de derecho a plantear sus pretensiones o a ser juzgados por auténticos órganos jurisdiccionales, creados mediante Ley Orgánica, pertenecientes al Poder Judicial, respetuosos con los principios constitucionales de igualdad, independencia y sumisión a la ley, y constituidos con arreglo a las normas comunes de competencia preestablecidas.

⁷ CAROCCA PÉREZ, Alex. El debido proceso y la tutela judicial efectiva en España. Normas Legales. Octubre, 1997, pp. A 81 - A 104.

⁸ Por ejemplo, para Bernardis, por su parte, considera, siguiendo la jurisprudencia norteamericana, que ese “máximo de mínimos” estaría constituido por los requisitos de notificación y audiencia (notice and hearing). BERNARDIS, Luis Marcelo de. La garantía procesal del debido proceso. Cultural Cuzco Editor. Lima 1995, pp. 392-414.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2270-2019
PUNO

Mejor derecho de propiedad

Así las cosas, no ocurren en el presente proceso tales omisiones; por el contrario, aquí se ha respetado el derecho a ser informado del proceso, al juez imparcial, a la publicidad del debate, al derecho de defensa, a la prueba, a ser juzgado sobre el mérito del proceso y al juez legal.

Si bien la causal de infracción normativa del artículo 139 inciso 3) de la Constitución Política, fue admitida de manera excepcional, conforme lo señalado, se advierte que la misma no fue vulnerada.

Segundo. Motivación de las sentencias

1. En múltiples sentencias⁹ este Tribunal 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 misma¹⁰ (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. 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”* sin

⁹ CAS N° 2490-2015 Cajamarca, CAS N° 3909-2015 Lima Norte, CAS N° 780-2016 Arequipa, CAS N° 115-2016 San Martín, CAS N° 3931-2015 Arequipa, CAS N° 248-2017 Lima, CAS N° 295-2017 Moquegua, etc.

¹⁰ IGARTUA SALAVERRÍA, Juan. El razonamiento en las resoluciones judiciales. Palestra-Temis, Lima-Bogotá 2014, p. 15. Aliste Santos, Tomás Javier. La motivación de las resoluciones judiciales. Marcial Pons. Madrid-Barcelona-Buenos Aires, p.p. 158-159. 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. GUZMÁN, Leandro. Derecho a una sentencia motivada. Editorial Astrea, Buenos Aires-Bogotá 2013, p. 195.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2270-2019
PUNO
Mejor derecho de propiedad

que interese la validez de las propias premisas. Por su parte, la justificación externa consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas¹¹, 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 verdadera¹². En esa perspectiva, la justificación externa exige¹³: (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.

2. En esa perspectiva en cuanto a la justificación interna, se advierte que el orden lógico propuesto por la Sala Superior ha sido el siguiente: (i) Como **premisa normativa** la sentencia ha considerado los artículos 2022 y 2016 del Código Civil que hacen referencia a los principios de prioridad registral en los derechos reales. (ii) Como **premisa fáctica** la Sala Superior ha tenido en cuenta que el inmueble de la demandante fue adquirido e inscrito en fecha anterior al de los demandados (iii) Como **conclusión** la sentencia considera que la demandante posee mejor derecho de propiedad sobre el bien en litigio. 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.
3. 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,

¹¹ ATIENZA, Manuel. Las razones del derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En <http://razonamientojuridico.blogspot.com>.

¹² MORESO, Juan José y VILAJOSANA, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, p184.

¹³ IGARTUA SALAVERRÍA, Juan. Ob. cit., p. 26.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2270-2019
PUNO
Mejor derecho de propiedad

utilizando como premisas fácticas los hechos que han acontecido en el proceso y como premisas jurídicas las relevantes para solucionar un litigio sobre mejor derecho de propiedad. Esta correlación entre ambas premisas ha originado una conclusión compatible con la interpretación de la norma.

Tercero. Valoración probatoria

1. En esencia, lo que los recurrentes discuten es un tema de orden probatorio. Así mencionan que no se ha ofrecido prueba, ni inspección judicial, ni peritaje para constatar el área a reivindicar ni la ubicación exacta de la parte del inmueble que se reclama. Del mismo modo se menciona que no hay prueba de construcción de mala fe.
2. Con respecto a dicho tema debe señalarse que la parte recurrente tuvo toda la posibilidad de ofrecer las pruebas que considerara conveniente en el desarrollo del proceso. Sin embargo, fueron declarados rebeldes (página 159), no pudiendo pretender que su comportamiento negligente deba ser subsanado en sede casatoria, más aún si no se aprecia que en su escrito de contestación hayan ofrecido los medios probatorios que ahora reclaman.
3. A ello debe añadirse que ninguna de estas denuncias que presenta en su recurso de casación fueron formuladas en su recurso de apelación, conforme se observa en el documento de página 303, lo que evidencia no solo que se trata de nueva argumentación no invocada cuando debió hacerlo, sino además que con ella se pretende el examen de hechos, lo que no es posible en sede casatoria.
4. En ese orden de ideas, debe tenerse en cuenta que el Tribunal Constitucional, en el Expediente N.º 4831-2005-PHC/TC (Fundamento Jurídico 8) sostuvo que, en cuanto a la valoración de los medios de prueba, hay una doble exigencia: “... en

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2270-2019
PUNO

Mejor derecho de propiedad

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; en segundo lugar, la exigencia de que dichas pruebas sean valoradas motivadamente con criterios objetivos y razonables”.

5. 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. Por lo demás, no hay problema de identificación del inmueble, dada la duplicidad de partidas registrales y la comunicación efectuada por COFOPRI a la SUNARP (página 669), de lo que sigue que no existe vulneración a lo prescrito en los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil.

Cuarto. Mejor derecho de propiedad

1. Mediante la demanda de mejor derecho de propiedad se busca obtener una sentencia declarativa que culmine con el debate o la duda sobre el derecho de propiedad que la parte alegue a su favor, es decir, lo que se busca es que el órgano jurisdiccional señale que la propiedad es exclusiva de una persona determinada, razón por la cual, ante el supuesto de que existan dos títulos de propiedad sobre el bien, lo que se hace es compulsar los títulos de propiedad existentes.
2. A lo largo del proceso se ha advertido la existencia de dos títulos de propiedad, conforme al cuadro descriptivo que sigue:

BIEN DE MAYOR EXTENSIÓN

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2270-2019
PUNO
Mejor derecho de propiedad

Av. Yunguyo S/N o av. Yunguyo 926, distrito y provincia de Yunguyo, Puno, 663m², inscrito en la Ficha N.º 4642 continúa en la Partida N.º 05001190. Inmatriculado Favio Choque Clavijo y Miriam Romero de Choque, inscrito el 29.9.1997. Partida cerrada el 21.9.2011.

Título demandante	Título demandados
Ficha 4642 – Partida 05001190 Fecha inmatriculación: 20.09.1997 Hipoteca a favor de Interbank E.P.: 06.05.1998. Inscripción: 11.05.1998 Adjudicación a favor de la demandante 5.10.2009 10.01.2008. Inscripción: 06.01.2009	Partida: 47010796 Fecha inmatriculación: 16.09.2008 Cofopri independiza 147 mts2 Adjudicación a demandados: Inscripción: 20.10.2009

3. De la compulsa de ambos títulos se advierte que la inscripción registral de donde proviene el derecho de la demandante es anterior al de los demandados y que lo mismo ocurre con la adjudicación que se les hace del inmueble.
4. Como quiera que un proceso de mejor derecho de propiedad no se discute la validez del título mismo (salvo nulidad manifiesta), sino el debate se centra en la oponibilidad de derechos, se colige que el título más nuevo debe ceder al título más antiguo, dado lo prescrito en el primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil, que dispone 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 aquel a quien se opone”*. En el caso en cuestión, como se ha indicado, es el derecho de la demandante el anterior y el que fue inscrito primero, siendo relevante manifestar que además obra en el expediente (página 669) documento en el que COFOPRI (la entidad que adjudicó el bien a los demandados) indica: *“(…) en tal sentido, la partida P47010796 correspondiente al Lote 11 de la manzana A, del Centro Poblado Yunguyo Barrio José Gálvez, se superpone íntegramente a la partida registral No. 05001190*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2270-2019
PUNO

Mejor derecho de propiedad

(ficha 4642) determinándose la existencia de una duplicidad de partidas, siendo la partida registral No. 05001190 (ficha 4642) la más antigua, por lo que es procedente el cierre registral No. P47010795 por ser menos antigua”.

5. De otro lado, en lo que atañe a la demolición de lo edificado, debe estarse al conocimiento que los recurrentes tenían de que la propiedad había sido objeto de remate judicial antes de la adjudicación que obtuvieron, lo que se evidencia de su declaración que corre en la página 188, debiéndose indicarse que la buena fe no cabe invocarla cuando se obra con dolo o culpa, ni cuando las circunstancias permitían conocer a cabalidad quién era realmente el titular del bien.
6. Estando a lo expuesto no se observa vulneración de lo prescrito en el artículo 923 del Código Civil.

V. DECISIÓN

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los demandados **Justino Romero Mamani y Rufina Onofre Chachaque**, de fecha 10 de abril de 2019; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha 26 de marzo de 2019; **DISPUSIERON** la publicación de la presente ejecutoria en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por Yeni Coila Pilco, sobre mejor derecho de propiedad, reivindicación y demolición de lo construido; y los devolvieron. Interviene como ponente el Señor Juez Supremo **Calderón Puertas**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2270-2019
PUNO
Mejor derecho de propiedad

SALAZAR LIZÁRRAGA

RUEDA FERNÁNDEZ

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRÍA

Mmv/Ymbs