

UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional de Derecho



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

SUSTENTACIÓN DE EXPEDIENTE JUDICIAL

“Mejor derecho de propiedad y su relación significativa con la
conurrencia de acreedores” analizado en el expediente: N° 611-2007-0-
1511-JR-CI-01 en materia civil.

Para optar : Título profesional de abogado
Autor : Bach. Stefany Milagros Palma Girón
Línea de Investigación institucional : Desarrollo Humano y Derechos
Lugar o Institución de Investigación : Juzgado Civil de Chanchamayo

HUANCAYO- PERÚ

2021

Dedicatoria:

Para mi familia con mucho
cariño.

El autor.

Agradecimiento:

A mis maestros que me ayudaron durante todo el desarrollo, brindándome apoyo eh información necesaria para la culminación de este trabajo y a las demás personas que de una manera u otra aportaron a la causa.

Para: Lic. Anibal Torres Cancho, por su apoyo incondicional.

El autor.

Contenido

- I.1. DEDICATORIA
- I.2. AGRADECIMIENTO
- I.3. CONTENIDO
- I.4. CONTENIDO DE TABLAS
- I.5. CONTENIDO DE FIGURAS
- I.6. RESUMEN
- I.7. ABSTRACT

CAPITULO II – Introducción

II.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

- 1. Descripción de la realidad problemática.
- 2. Formulación del problema.

II.2 MARCO TEÓRICO

- 1. ANTECEDENTES
 - a) Nacional
 - b) Internacional
- 2. BASES TEORICAS
 - a) Derecho reales.
 - b) La propiedad.
 - c) Acción declarativa de dominio.
 - d) Sistema de transferencia inmobiliaria en el Perú.
 - e) Principio de buena fe pública registral.
 - f) Proceso de conocimiento.
 - g) Medios impugnatorios en el proceso civil.
- 3. OBJETIVO

CAPITULO III - Contenido

III.1 PROCEDIMIENTOS

1. Historial del caso
2. Problemática del caso
3. Resultados y aportes fundamentales

CAPITULO IV - Conclusiones

IV.1. HIPOTESIS

IV.2. CONCLUSIONES

IV.3. RECOMENDACIONES

CAPITULO V - Aportes

V.1. APORTE TEORICO

V.2. APORTE SOCIAL

V.3. APORTE METODOLOGICO

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANEXOS

CONTENIDO DE TABLAS

Tabla I:

VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS CON TÍTULO DE PROPIEDAD, SEGÚN DEPARTAMENTO, 2009 - 2019						
(Porcentaje respecto del total de viviendas particulares propias)						
Departamento	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Total	67.4	66.9	64.4	58.6	58.4	56.1
Amazonas	40.2	47.3	40.2	35.2	25.3	16.3
Áncash	67.2	67.4	66.9	53.2	52.3	54.1
Apurímac	38.0	40.5	29.3	20.8	22.0	27.1
Arequipa	88.4	90.6	90.5	85.5	81.7	80.0
Ayacucho	48.7	55.1	52.4	45.7	51.4	46.3
Cajamarca	58.4	47.1	63.3	34.7	32.3	24.7
Prov. Const. del Callao	61.4	78.5	76.6	80.6	79.5	80.5
Cusco	38.1	49.7	55.6	40.4	41.8	39.7
Huancavelica	21.3	24.1	24.0	24.2	25.0	20.0
Huánuco	44.7	53.0	43.9	26.6	31.5	29.0
Ica	83.7	73.2	77.9	75.4	74.3	78.8
Junín	52.8	56.3	56.5	53.3	47.6	48.8
La Libertad	85.7	86.9	77.9	66.9	67.6	61.9
Lambayeque	67.3	64.6	60.9	68.7	63.9	64.2
Lima	76.7	74.7	74.0	75.1	74.9	72.8
Provincia de Lima 1/	78.5	76.4	76.0	77.0	77.4	75.3
Región Lima 2/	60.0	59.3	57.2	58.5	53.2	52.0
Loreto	53.3	54.9	44.5	35.0	42.5	45.4
Madre de Dios	54.9	57.3	63.0	52.1	50.1	50.4
Moquegua	90.8	88.5	85.1	83.2	79.6	79.6
Pasco	44.3	48.6	38.8	34.0	37.1	31.2
Piura	66.2	67.1	62.5	57.6	56.0	51.2
Puno	72.9	66.2	53.3	35.0	33.3	27.3
San Martín	48.2	54.9	55.5	55.4	58.6	54.1
Tacna	85.7	89.8	86.4	78.2	78.7	78.0
Tumbes	79.2	68.8	60.2	58.9	60.6	58.8
Ucayali	77.4	65.1	45.5	45.5	45.3	44.0

Nota 1: Comprende las viviendas con título de propiedad, e incluye los títulos que están en trámite.

Nota 2: A partir del año 2012 en el área semi-rural los certificados de posesión a los predios otorgados por el presidente y/o alcalde de la comunidad no se ve propiedad.

1/ Comprende los 43 distritos que conforman la provincia de Lima.

2/ Incluye las provincias de: Barranca, Cajatambo, Canta, Cañete, Huaral, Huarochiri, Huaura, Oyón y Yauyos.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Encuesta Nacional de Hogares.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática- Encuesta Nacional de Hogares.

Tabla II:

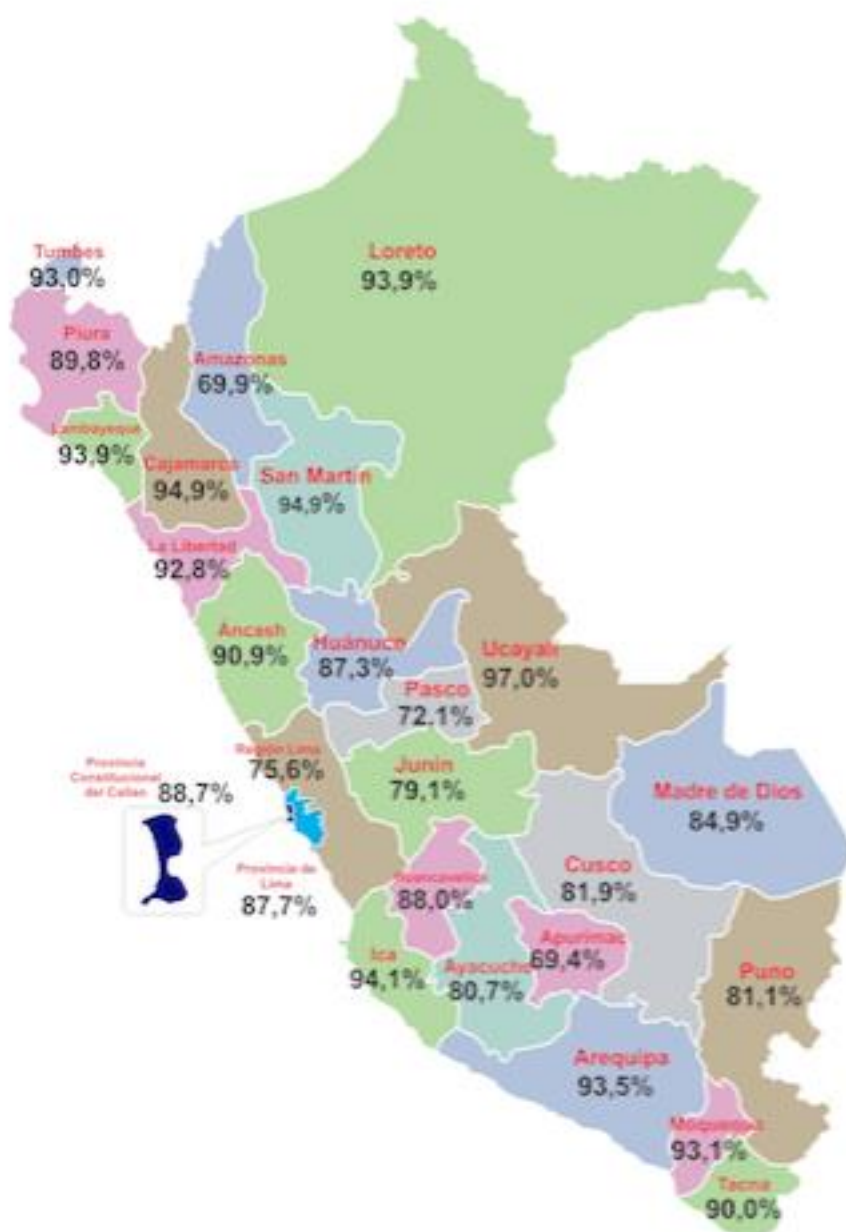
REGISTRO PREDIAL					
INMUEBLES INSCRITOS EN LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS, SEGÚN ZONA REGISTRAL					
Zona Registral/ Departamento	2010	2011	2012	2013	2014
Total	558 893	554 976	566 382	589 231	648 440
Zona I - Sede Piura Piura y Tumbes	38 856	36 226	37 064	37 468	37 174
Zona II - Sede Chiclayo Lambayeque, Amazonas y Cajamarca	50 293	44 233	35 855	44 757	45 190
Zona III - Sede Moyobamba San Martín	16 863	24 362	22 751	27 959	31 097
Zona IV - Sede Iquitos Loreto	9 612	10 917	12 416	15 472	13 661
Zona V - Sede Trujillo La Libertad	40 956	40 521	42 929	45 702	44 747
Zona VI - Sede Pucallpa Ucayali	7 143	7 550	10 970	15 328	15 375
Zona VII - Sede Huaraz Áncash	21 218	19 378	19 201	18 799	19 640
Zona VIII - Sede Huancayo Junín, Cerro de Pasco, Huánuco	41 911	34 489	41 244	40 384	51 949
Zona IX - Sede Lima Lima	212 950	224 370	255 026	241 124	256 271
Oficina Registral de Lima Lima, Canta y Huarochirí	187 275	199 449	227 520	213 312	225 447
Oficina Registral de Barranta Barranta y Cajatambo	1 818	1 726	2 063	2 258	2 426
Oficina Registral de Huacho Huaura y Oyón	3 441	3 536	3 471	3 561	4 113
Oficina Registral de Huaral Huaral	2 063	1 858	2 224	2 352	2 737
Oficina Registral de Cañete Cañete y Yauyos	5 097	4 343	6 146	6 435	6 058
Oficina Registral de Callao Provincia Constitucional del Callao	13 255	13 458	13 602	13 206	15 490
Zona X - Sede Cusco Cusco, Apurímac y Madre de Dios	16 705	18 566	19 017	23 677	27 310
Zona XI - Sede Ica Ica	50 150	44 276	24 606	30 009	34 342
Zona XII - Sede Arequipa Arequipa	22 887	23 172	21 676	19 960	43 172
Zona XIII - Sede Tacna Tacna, Moquegua y Puno	29 349	26 916	23 627	26 592	28 512
Zona XIV - Sede Ayacucho I/ Ayacucho	-	-	-	-	-

1/ En funcionamiento a partir del año 2016
Fuente: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Registro Predial Urbano.

Fuente: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos- Registro Predial Urbano.

CONTENIDO DE FIGURA

Porcentaje de viviendas particulares con título inscrito en la Sunarp



Fuente: Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2011-2017- INEI

RESUMEN

La presente investigación tiene como **objetivo general** Identificar de qué manera la concurrencia de acreedores determina el mejor derecho de propiedad analizado en el expediente N° 00611-2007-0-1511-JR-CI-01 del Juzgado Civil de Chanchamayo- Junín, de allí que, nuestra **pregunta general** de investigación sea: ¿Cómo la concurrencia de acreedores determina el mejor derecho de propiedad analizada en la causa del expediente N° 00611-2007-0-1511-JR-CI-01 del Juzgado Civil de Chanchamayo- Junín?, y nuestra **hipótesis general**: luego de analizado el expediente N° 00611-2007-0-1511-JR-CI-01 del Juzgado Civil de Chanchamayo- Junín, sobre acción declarativa de dominio, se identificó que la concurrencia de acreedores determina el mejor derecho de propiedad por criterios meramente registrales, todo esto a razón de que algunos jueces entienden que el adquirente tendrá mejor derecho únicamente revisando la información publicada por el registro, sin embargo, otro sector de los magistrados concuerda que se esta conducta debe ser verificada en la información registral como en la extraregistral, por tal motivo es que nuestra investigación guarda un **método de investigación** de corte jurídico dogmático, con un método general denominado la hermenéutica, de igual modo, presenta un tipo de investigación básico o fundamental, con un nivel correlacional y un diseño observacional. Además, la investigación, por su naturaleza expuesta, utilizará la técnica del análisis documental de leyes, códigos, sentencias y libros de doctrina que serán procesados mediante la argumentación jurídica a través de los instrumentos de recolección de datos como la ficha textual y de resumen que se obtengan de cada libro con información relevante.

Palabras claves: Derecho de propiedad, concurrencia de acreedores, propiedad.

ABSTRACT

The general objective of this research is to identify how the concurrence of creditors determines the best property right analyzed in file No. 00611-2007-0-1511-JR-CI-01 of the Civil Court of Chanchamayo- Junín, from there So, our general research question is: How does the concurrence of creditors determine the best property right analyzed in the case of file No. 00611-2007-0-1511-JR-CI-01 of the Civil Court of Chanchamayo-Junín? , and our general hypothesis: after analyzing file No. 00611-2007-0-1511-JR-CI-01 of the Civil Court of Chanchamayo- Junín, on declaratory action of domain, it was identified that the concurrence of creditors determines the best right of property by merely registry criteria, all this because some judges understand that the acquirer will have a better right only by reviewing the information published by the registry, however, another sector of the magistrates agrees that this behavior must be verified in the registry information as well as in the extra-registration, for this reason it is that our investigation keeps a dogmatic legal investigation method, with a general method called hermeneutics, in the same way, it presents a type of basic investigation or fundamental, with a correlational level and an observational design. In addition, the investigation, due to its exposed nature, will use the technique of documentary analysis of laws, codes, sentences and books of doctrine that will be processed through legal argumentation through data collection instruments such as the textual and summary file that are obtained from each book with relevant information.

Keywords: Property rights, concurrence of creditors, property.

II. INTRODUCCIÓN

2.1 Planteamiento del Problema

2.1.1 Descripción de la realidad problemática.

En el día a día se compran y venden inmuebles, estas operaciones colman las diversas necesidades de la población en general, siempre y cuando se respete el sistema de legal del país.

Según el INEI (Instituto Nacional de Estadística e Informática), del 2008 al 2018 la población peruana ha crecido en un 12%, este crecimiento demográfico trajo consigo una transformación en la sociedad, la cual puede apreciarse en diversos sectores de la economía y que decir del mercado de inmobiliarios tales como vivienda, oficinas y centros comerciales, símbolo de progreso y modernización.

Siendo el mercado de inmobiliarios un importante sector para la economía del país, y para ello debe existir un sistema legal que brinde la seguridad jurídica a los inversionistas.

Los criterios del sistema de justicia del Perú, que se ve reflejado en las sentencias no son uniformes, algunos magistrados entienden que un adquirente tendrá derecho únicamente revisando la publicidad en SUNARP, sin embargo otros jueces sostienen que la conducta de buena fe está basada en la verificación de la información registral como extrarregistral.

Sin embargo tal como lo mencionamos anteriormente, no se cuenta con criterios uniformes sobre el tema y esta disparidad genera la inseguridad jurídica para la inversión en el mercado inmobiliario.

El objeto de esta investigación se centra en el análisis del presente expediente judicial en la que se declara el mejor derecho de propiedad al demandante esgrimiendo como sustento criterios meramente registrales de los cuales difiere y debido a lo expuesto es evidenciado razones suficientes para analizar el presente caso sobre la cual se ha formulado el siguiente problema:

2.1.2 Formulación del problema

¿Cómo la concurrencia de acreedores determina el mejor derecho de propiedad analizada en la causa del expediente N° 00611-2007-0-1511-JR-CI-01 del Juzgado Civil de Chanchamayo- Junín?

2.2 Marco Teórico

2.2.1. Antecedentes.

En la lista del derecho de las personas, la constitución establece que todos tenemos derecho a la propiedad, en el título dedicado al régimen económico la constitución desarrolla el concepto de propiedad como derecho garantizado por el estado y fundamento de la estructura económica que adopta la nación, señala la constitución que es un derecho inviolable y que el estado lo garantiza y se ejerce en armonía del bien común, dentro de los límites de la ley, asimismo el código civil establece que: *“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien...”* es decir el propietario ejerce plenamente sus derechos sobre estos cuatro atributos de la propiedad poseyendo el bien, recibiendo sus frutos, enajenándolo o ejerciendo las acciones de reivindicación que le concede la ley, así pues la propiedad incluye todo lo que pueda ser producto de la apropiación legítima por el ser humano; en la doctrina del derecho civil se reconoce además que la propiedad es absoluta, exclusiva y perpetua, es absoluta por que confiere al titular

sus cuatro atributos, exclusiva por que descarta todo otro derecho sobre el bien, salvo lo que el propietario conceda y es perpetua por que su uso nunca extingue el derecho. El principio de buena fe inmerso en el tema de transacciones inmobiliarias tiene por finalidad dar seguridad al derecho y al tráfico del mercado inmobiliario. Ahora procederemos a dar lectura sobre temas similares llevadas acabo por investigadores tanto nacionales como internacionales:

a) Nacionales:

Quispe (2019), quien realizó la tesis: *“Mejor derecho de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio dominio o buena fe pública registral del último adquirente”*, para optar el grado académico de abogado en la Universidad Peruana Los Andes, la investigación fue de tipo jurídico social de nivel descriptivo. En conclusiones se indica que *“ Se logró determinar que la buena fe pública registral del último adquirente no se relaciona con la posesión pacífica, pública y continua de quien adquiere la propiedad de un bien por prescripción adquisitiva de dominio, en tal sentido el juez debe de enfatizar y reconocer estos derechos obtenidos antes de preferir a quien alega buena fe pública registral”*

Esta conclusión es importante en mi investigación debido a que concluye en que no se debe considerar solo el tema de buena fe registral al momento de resolver un caso de mejor derecho de propiedad o una acción declarativa de dominio, ya que no se estaría valorando la realidad social y cultural del lugar en que nos desarrollamos como sociedad.

Vargas (2020) *“La buena fe en el sistema de transferencia inmobiliario: Un análisis de la jurisprudencia de la corte suprema”* tesis para optar el grado

académico de abogado, en la Pontificia Universidad Católica del Perú. La investigación fue de tipo descriptivo de método funcional. En su séptima conclusión indica lo siguiente: *“En nuestro estudio de la jurisprudencia peruana hemos identificado que existen dos posturas interpretativas sobre la buena fe del sistema de transferencia inmobiliario. En la primera, se entiende a dicho principio en términos netamente registrales. Es decir, se exige únicamente la verificación de la información registral para actuar con el referido código de conducta. En cambio, en la segunda postura interpretativa, se requiere la verificación registral y la realidad extraregistral para actuar de buena fe en una operación inmobiliaria. En estricto, hemos ubicado los siguientes criterios de aplicación del referido principio: A) La buena fe del adquirente se presume mientras no se pruebe su conocimiento de la inexactitud del registro, de esta forma, no se le puede exigir la verificación de la situación posesoria del inmueble, ni el título con el cual se ocupa dicho bien. El adquirente únicamente debe verificar la información registral para efectos de tener buena fe en una operación inmobiliaria. B) El adquirente debe verificar la situación posesoria del predio materia de adquisición para tener buena fe en su adquisición. Es decir, además de inspeccionar la información publicitada por el registro, debe ir a ver el predio y preguntar por quien se encuentra en posesión del inmueble. Realizada esta inspección, debe confirmar. Si el ocupante del predio coincide con el titular registral. C) El adquirente tendrá buena fe en la operación adquisitiva únicamente, si verifica el título posesorio con el cual se ocupa el inmueble. En otras palabras, se encuentra obligado a verificar in situ dicho bien y consultar por el título posesorio del ocupante del predio, el cual podría ser por ejemplo un*

contrato de compraventa, arrendamiento, usufructo o cualquier otro título de naturales real o personal.”

Estas conclusiones son muy importantes para el presente trabajo, ya que aporta a la postura que conservo sobre la resolución del caso en análisis, puesto que la buena fe del sistema de transferencia inmobiliario, es un requisito necesario para la aplicación de diversas normas del referido sistema, como son los artículos 1135°, 2014° y 2022° del código civil. hasta el año 2009 existía una interpretación netamente registral de la buena fe, exigiéndose únicamente la verificación de la información publicitada por SUNARP para actuar con el referido código de conducta. Posteriormente a dicha fecha la jurisprudencia comenzó a cambiar de criterio, hacia una extraregstral de la buena fe, la cual abarca la inspección registral y extraregstral, como la verificación posesoria del inmueble, así mismo es acorde a los cánones de buena fe, por los cuales los terceros deben realizar diligencias mínimas para obtener la protección del ordenamiento jurídico, tomando en cuenta la realidad social y cultural de nuestro país.

b) Internacionales:

Ezequiel (2017) *“La Tradición de Inmuebles y la Paz Social”* tesis para optar el grado académico de doctor en derecho en la “Universidad Austral”- Buenos Aires- Argentina, la investigación fue de método analítico- sintético. En su conclusión indica lo siguiente: *“La concurrencia de varios acreedores que reclaman la misma cosa se rige por las siguientes reglas i) prima el derecho de quien publicitó suficientemente esa transmisión con anterioridad, ya sea registralmente o por vía del estado de hecho derivado de la tradición, con*

independencia de la fecha de su título, pues los restantes acreedores no podrían ser calificados como de buena fe, porque conocieron o debieron conocer esa realidad registral o posesoria, ii) si ninguno de los acreedores alcanzó a publicitar por vía registral o posesoria la pretendida adquisición, primará el derecho de quien tiene el título de fecha anterior, iii) Los acreedores de buena fe frustrados pueden accionar contra el deudor y contra los acreedores de mala fe por el daño sufrido”. Esta conclusión puede llevarnos a reflexionar que la buena fe del acreedor es relevante al discutir su mejor derecho en los casos como los que nos abordan, y no limitarse a la mera inscripción del derecho en los registros públicos.

Rabello (2016) en su artículo publicado en la universidad del estado de Río de Janeiro, publica el artículo con el siguiente título: *“La regulación del territorio y de la propiedad inmobiliaria urbana: evolución conceptual en el derecho brasileño”* en su artículo en su primera conclusión dice lo siguiente: *“Largo es el proceso de reinterpretación reintegración de las normas del sistema jurídico. No obstante como ya se ha dicho al inicio de este texto, cuando surgen fenómenos nuevos como la ciudad y la sociedad contemporáneas, así como la noción de que la protección de los derechos se extiende no solamente a los derechos individuales sino también a los derechos colectivos difusos, el sistema jurídico no tiene no tiene razón para no llevar acabo las adaptaciones necesarias para el bien común. Nada es definitivo y todo está en proceso de evolución. Y dentro de este proceso está la forma de comprender el contenido del derecho a la propiedad urbana, que actualmente se ajusta de continuo tanto por los intereses de las relaciones privadas como*

por los reglamentos que expresan necesidades colectivas, consubstanciadas especialmente en la regulación del territorio a través de la planificación urbana. En la sociedad urbana contemporánea, éste es un proceso irreversible si deseamos garantizar nuestra sustentabilidad y, con ella, la de la propia institución de la propiedad inmobiliaria. Es lo que parece mas agradable y justo para la gestión de los intereses comunes, aunque es una opinión que no siempre compartan todos”.

Como la autora menciona la sociedad evoluciona constantemente y el derecho debe hacerlo a la par a fin de dar mayores soluciones a los problemas jurídicos que se presenten, por ello se debe unificar los criterios esgrimidos por los juzgadores y plasmarlo en el dispositivo legal, ya que un eficiente sistema legal de propiedad permite el avance económico y social del país que lo garantiza.

2.2.2 Bases Teóricas:

a) **Derechos reales.-** Los derechos subjetivos se clasifican en tres grupos principales: los de la personalidad, los de la familia y los de carácter patrimonial. Los primeros son los que corresponden a toda persona, por el solo hecho de serlo, los de familia son los que resultan de las relaciones de parentesco, los derechos patrimoniales son los que tienen un contenido económico. Entre estos últimos se encuentran los derechos reales.

El derecho real es absoluto, esto es, oponible a todos, este carácter hace que este tenga vocación erga omnes, es decir, autoriza al titular a exigir que todos los reconozcan como tal. Importa, en segundo lugar una relación directa al titular con la cosa. Como consecuencia de la anterior característica, el derecho real confiere dos atributos: al derecho de persecución y el derecho de preferencia. El derecho

de persecución permite al titular perseguir la cosa objeto de su derecho y recuperarla, este derecho se ejercita a través de las acciones denominadas reales.

El derecho de preferencia significa que en el caso de colisión del derecho real con otros derechos de distinta naturaleza prevalece el primero.

Los derechos reales pueden distinguirse entre los derechos reales principales y derechos reales de garantía o accesorios, los primeros tienen una existencia autónoma, es decir no dependen de otro derecho, mientras que los últimos existen únicamente para asegurar o garantizar el cumplimiento de una obligación. Son accesorios de esta, al punto que si tal obligación se extingue, por la circunstancia que sea pago, prescripción, novación o cualquier otra forma de extinción de las obligaciones, el derecho real de garantía también se acaba.

Derechos reales en el código civil peruano.- Los derechos reales previstos en el código civil peruano son la propiedad (art. 923°), el más importante de todos, que confiere a su titular todos los poderes sobre la cosa, y la posesión (art. 896°) que es el ejercicio de algunos poderes de la propiedad. Son también derechos reales, el usufructo (art. 999°), el uso y habitación (art. 1026°). Ellos constituyen las llamadas desmembraciones de la propiedad. La propiedad confiere a su titular tres atributos o facultades: los derechos de usar, disfrutar y disponer.

Hay dos derechos reales más de los llamados principales. Son la servidumbre (art. 1035°) y la superficie (art. 1030°). La primera es una restricción o carga que sufre un predio en favor de otro predio, que se beneficia con la limitación del primero.

El derecho de superficie consiste en el derecho que concede al propietario de un terreno a otra persona a fin de que esta construya una edificación y la explote durante determinado plazo, al término del cual lo edificado revierte al propietario del suelo.

Los otros tres derechos reales que regula el código civil son sustancialmente distintos a los ya mencionados. Son los derechos reales de garantía que son accesorios a la obligación, se trata de la hipoteca (art. 1097°), la anticresis (art. 1091°) y el derecho de retención (art. 1123°).

La hipoteca es la afectación de un inmueble. Si el deudor no paga, el acreedor está facultado para hacer vender judicialmente el inmueble, y con el importe de dicha venta cobrar su crédito. La anticresis es la entrega de un inmueble para que el acreedor lo explote y con los resultados de esta explotación se cobre su crédito. Y el derecho de retención, finalmente es una garantía que se presenta cuando el acreedor o garantizado retiene un bien de su deudor que está en su poder, siempre que haya conexión entre el crédito y el bien que se retiene.

La prenda estuvo regulada en el código civil de 1984, pero fue derogada por la ley de garantía mobiliaria, ley N° 28777.

b) La propiedad.- La propiedad es un poder jurídico, el más amplio y completo que las personas pueden tener, en virtud del cual un bien o conjunto de bienes, ya sean corporales o incorporales, quedan sometidos de manera absoluta al señorío de la persona. Este señorío pleno se ve reflejado en las facultades que tiene la persona sobre sus bienes, que son todas las posibles. Siguiendo esta noción de propiedad el art. 923° del cc define a la propiedad como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.

La propiedad puede ser entendida en términos civiles como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien; y en sentido constitucional, como la titularidad que comprende todos los derechos patrimoniales de la persona.

Facultades.- La propiedad confiere a su titular la plenitud de las facultades sobre el bien . Esta amplitud de facultades impide enumerarlas. Sin embargo, el artículo 923° del código civil dice que son cuatro: el uso, disfrute, disposición y reivindicación.

Los atributos o facultades consagrados en el art. 923° provienen del derecho romano, que condensó el *ius utendi*, *ius fruendi* y *ius abutendi* los derechos del propietario.

“usar” es servirse del bien. Usa un automóvil quien se traslada con él de un lugar a otro. Usa la casa quien vive en ella. Usa un reloj quien lo lleva puesto.

“disfrutar” es percibir frutos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente.

Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original. Son las rentas, las utilidades. Hay frutos que provienen del bien sin la intervención humana, frutos industriales, en cuya percepción interviene el hombre y frutos civiles, que se originan como consecuencia de una relación jurídica, es decir, de un contrato (art. 891° del cc) ejemplo del primero son las crías del ganado, ejemplos de los frutos industriales son las cosechas o los bienes que se obtiene de la actividad fabril; y ejemplo de los frutos civiles son los intereses del dinero o la renta de un arrendamiento.

“Disponer” es prescindir del bien (mejor aún, del derecho), deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente . Un acto de disposición es la enajenación del bien; otro es hipotecarlo, otro, finalmente, es abandonarlo o destruirlo. Por esto se habla de disposición jurídica (del derecho) y de disposición física (del bien).

Reivindicar es recuperar , esto supone que el bien esté en poder de un tercero y no del propietario. El propietario está facultado, mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria , a recuperar el bien de quien lo posee ilegítimamente. Por eso se

dice que la reivindicación es la acción del propietario no poseedor contra el poseedor no propietario. Por lo tanto se podría decir que la reivindicación no propiamente un atributo, si no el ejercicio de la persecutoriedad, que es atributo del cual goza el titular de todo derecho real. El poseedor, el usufructuario, el acreedor hipotecario, todos pueden perseguir el bien sobre el cual recae su derecho. No aparece acertado entonces que la reivindicación sea colocada en el mismo nivel que los otros tributos, los cuales, en conjunto, configuran un derecho pleno y absoluto.

El art. 923º del código civil señala que la propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Se trata de un beneficio general que prescinde del concepto de “interés”, el propietario, entonces, al ejercer las facultades de usar, disfrutar y disponer, debe hacerlo de acuerdo al bien común. Pero además debe actuar dentro de los límites de la ley, lo que quiere decir que la ley puede establecer limitaciones al ejercicio de la propiedad.

Caracteres.- La propiedad ha sido tradicionalmente un derecho real, absoluto, exclusivo y perpetuo. En cuanto a lo primero, la propiedad es el derecho real por excelencia. La propiedad establece una relación directa entre el titular y el bien. El propietario ejercita sus atributos sin la mediación de otra persona. Además, la propiedad es erga omnes, esto es, que se ejercita en contra todos. Es esta la expresión de la llamada “oponibilidad” que caracteriza a todos los derechos reales y en particular a la propiedad.

Derecho absoluto significa que la propiedad confiere al titular todas las facultades, esto es, las de usar, disfrutar y disponer del bien objeto del derecho. De lo dicho se plantea una aparente contradicción, ¿Cómo puede hablarse de un derecho

absoluto y al mismo tiempo se admite que puede tener limitaciones? Lo que ocurre es que ningún otro derecho confiere todas las facultades juntas. El único es la propiedad y en este sentido comparativo debemos entender que es un derecho absoluto.

Desde hace mucho tiempo se cuestiona este carácter de derecho absoluto. La propiedad tiene limitaciones, impuestas por diversas razones. Las limitaciones a la propiedad son hoy tan importante como crecientes en extensión y número, y ello en razón directa de la estimación del interés público y del concepto social del dominio.

Derecho exclusivo quiere decir que, precisamente por ser absoluto o total, el derecho de propiedad no deja lugar o espacio para otra titularidad. El derecho del propietario excluye así todo otro derecho incompatible con él. No puede haber dos propietarios de un bien, salvo el caso de la copropiedad o de comunidades en general, en cuyo caso la exclusividad es de la copropiedad o comunidad.

La exclusividad es el carácter esencial que permite la existencia misma del derecho de propiedad. Ella incentiva la inversión en los bienes y permite que se utilicen de la manera mas eficiente. La exclusividad determina que los bienes tengan mayor valor y facilita su transferencia y gravamen.

Finalmente, la propiedad es un derecho perpetuo, porque no se extingue por el solo no uso, lo cual hace que la prescripción extintiva no afecte a la propiedad y que la acción reivindicatoria sea imprescriptible. Para que se pierda otro debe adquirirla por la prescripción adquisitiva. Otros derechos reales, como el usufructo (art. 1021º inciso 2 del cc) o la servidumbre (art. 1050º del cc) sí se extinguen por el no uso.

Restricciones de la propiedad.- Están las que nacen de la ley y las que originan en un pacto o contrato.

Las restricciones legales al derecho de propiedad son cargas o prohibiciones que se imponen a este derecho para limitar su ejercicio. Se produce una disminución o recorte del poder jurídico que impide al propietario actuar con total libertad sobre el bien, pero no se puede la propiedad misma ni la posibilidad de ejercer los atributos del dominio. Las restricciones legales a la propiedad tienen su fuente en la constitución. El código civil consagra alguna de ellas. Según el art.70º de la constitución , al propiedad es un derecho inviolable que debe ejercerse en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. La norma agrega que nadie debe privarse de la propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Debe distinguirse la privación del derecho de propiedad de los límites a su ejercicio. La privación de la propiedad se materializa mediante la expropiación, lo cual supone la terminación del derecho de propiedad privada, adquiriendo el estado en forma obligatoria forzosa bienes que son imprescindibles para la realización de sus fines. El fundamento jurídico de la la expropiación es la realización de las funciones del estado. La propiedad privada es un elemento fundamental de la organización social. Sin embargo, en ocasiones el interés general entra en conflicto con la propiedad, al punto que esta pueda ser privada.

En el Perú solo se puede privar de la propiedad por causas de seguridad nacional o necesidad pública. La seguridad nacional es un concepto vinculado a los casos de guerra exterior o interior. La necesidad pública está relacionada con la obra pública. Sin embargo comprende supuestos mas extraordinarios que la solo

utilidad o ventaja de ejecutar la obra, alude a situaciones que requieren necesariamente la atención del estado mediante la utilización de ciertos bienes privados.

La expropiación es un acto que priva del dominio a los particulares, pero solo cuando se cumplen los presupuestos señalados en la constitución y la ley. Si el estado no observa los requisitos o no cumple los procedimientos y simplemente irrumpe contra la propiedad, estamos ante una confiscación o una expropiación ilegal. En tales casos, el estado no adquiere la propiedad, y si de hecho toma los bienes del particular debe restituirlos completamente. Hay también restricciones a la propiedad que no nacen de la ley sino de un pacto o contrato. Por ejemplo, el propietario de un predio con arboledas y lagunas que concede a determinada persona el derecho a ingresar a su predio todos los sábados por la tarde, a cazar y pescar.

Estas limitaciones o restricciones deben estar inscritas en los registros respectivos para que surtan efectos contra terceros.

Adquisición de la propiedad.- Los modos o formas que dan nacimiento al derecho de propiedad se suelen clasificar en originarios y derivados, a título universal y singular, y onerosos y gratuitos.

En los modos originarios la adquisición se produce como consecuencia de un acto exclusivo del adquirente o por un hecho natural. El anterior propietario, si lo hubiera, no tiene participación alguna en la adquisición. Tal es el caso, por ejemplo, de la apropiación, cuando se aprende un bien mueble que no pertenece a nadie, o de la accesión, cuando por obra de la naturaleza se adhiere a un pedazo de tierra a otro bien. En los modos derivados hay transmisión La adquisición

resulta de un acto del transferente y otro del adquirente. Esto ocurre, por ejemplo, en una compraventa. Hay un titular anterior, que es el vendedor, y hay un adquirente, el comprador, que deriva su derecho del vendedor. El vendedor transfiere al comprador su derecho de propiedad. Hay una doble voluntad de vender y comprar, y tratándose de bienes muebles, hay tradición del bien.

c) Acción declarativa de dominio.- La acción declarativa de dominio tiene como objetivo que se reconozca por el Juzgado que el demandante es el propietario de un inmueble frente al demandado que discute o se atribuye el derecho de propiedad.

d) El sistema de transferencia inmobiliario en el Perú.- “Para analizar el tema de la transferencia de propiedad es preciso distinguir entre título y modo. El primero es el acto jurídico, el acuerdo de voluntades, en definitiva, el contrato. Es también la causa jurídica de la enajenación del dominio. El título se presenta en el nivel obligacional y contractual, que es eminentemente privado. El modo es un hecho, que es consecuencia del título. Pero es el hecho determinante el que produce la traslación.”

e) Principio de buena fe pública registral.-

Analizado el Art. 949º, no se aprecia la presencia de la buena fe, entendida como la plena confianza y creencia de que el transferente es el legítimo propietario, ni como su conducta diligente, honesta y prudente. En este dispositivo normativo se regula la regla general de transferencia de dominio inmobiliario para la cual basta el consentimiento libremente manifestado por las partes del acto jurídico. Sin embargo, no se hace referencia alguna a la actuación de buena fe del adquirente. La norma antes referida está pensada para eventos ordinarios de adquisición inmobiliaria. Es decir, cuando se adquiere del legítimo dueño. Si una persona

celebra un acto jurídico con otra que no es propietaria del bien, a pesar de que exista buena fe, no se transfiere el dominio por medio de este acto jurídico, porque adolecería de una causal de ineficacia. Para la aplicación de esta norma, importa únicamente que el transferente sea el propietario. No es relevante el adquirente actúe conforme los cánones de la buena fe.

El referido código de conducta, toma relevancia en eventos extraordinarios de adquisición inmobiliaria. Por ejemplo, cuando el bien ya ha sido previamente vendido a favor de otra persona y el segundo adquiere confiando en la titularidad del transferente adquiere e inscribe su derecho de buena fe. Para este supuesto de doble venta inmobiliaria, el sistema privilegia al segundo adquirente por haber actuado de buena fe y haber inscrito su titularidad. A pesar de haber adquirido de manera extraordinaria, el sistema lo protege en razón de su actuación diligente y honesta. Este supuesto se regula en el artículo 1135° del código civil.

La buena fe se encuentra regulada en el artículo 1135° del código civil, como un criterio transversal para todo el orden de prelación establecido por esta norma. Asimismo, debemos notar que es un requisito esencial para efectos de que se configuren las consecuencias jurídicas de dicho dispositivo normativo. Por ejemplo, si uno de los acreedores no tiene buena fe, a pesar de haber inscrito su titularidad, no gozará de la protección de esta norma. Ahora, ¿Qué debemos entender por buena fe? ¿Cuáles son los alcances de este principio rector del sistema? En principio, la buena fe en el marco del artículo 1135° implica el desconocimiento del acreedor de que inmueble ya fue previamente transferido a favor de otro acreedor. En otros términos, es tener la creencia de que estoy adquiriendo un derecho del legítimo propietario.

Existe la discusión sobre si la buena fe debe ser una situación de desconocimiento psicológico, o si debe existir una actuación diligente para efectos de concluir que adquiero del verdadero dueño. Asimismo, existe la discusión si esa actuación diligente implica únicamente verificar la publicidad registral del inmueble, o si el acreedor debe realizar mayores actos de diligencia, como verificar la situación posesoria del predio.

La buena fe es el principal requisito para la aplicación del principio de fe pública registral regulado en el artículo 2014°. En dicha norma se regula una buena fe objetiva que abarca un análisis netamente registral y una subjetiva que exige una actuación honesta y diligente que determine la creencia honesta en la legitimidad del título del otorgante. Asimismo, se fija un criterio determinante para su aplicación: la buena fe se presume mientras no se pruebe que el tercero conocía la inexactitud de la información publicitada por registro.

Estos parámetros fijados por nuestro sistema son interpretados de dos maneras distintas por los magistrados de la corte suprema cuando resuelven casos vinculados al sistema de transferencia inmobiliarios, algunos consideran que el tercero debe actuar diligentemente y revisar fuentes extra registrales de información como la situación posesoria del inmueble. Otros opinan, que la buena fe implica un deber de revisión únicamente de la información registral y por tanto no puede ser exigible la verificación de otras fuentes de información.

En el artículo 2022° no existe una mención de la buena fe para la regulación del referido dispositivo normativo. Sin perjuicio de ello, soy de la opinión que para efectos de la aplicación del primer párrafo de esta norma, es exigible la prioridad en la inscripción y la presencia de buena fe, entendida como una actuación honesta

en la que el adquirente contrata confiando y creyendo en la legitimidad del título del transferente.

f) Proceso de conocimiento.-

Enrico Tullio Libman (*jurista italiano*) precisa que en el sistema de derecho procesal, la única clasificación legítima e importante es aquella que hace referencia a la especie y naturaleza de la providencia que se pide. Desde este punto de vista, las acciones se distinguen en tres categorías.

1. Las **acciones de cognición**, que es el derecho al juicio, conduciendo al pronunciamiento de una decisión del juez sobre el fondo de la pretensión contenida en la demanda.
 2. Las **acciones ejecutivas**, que es aquella actividad con la cual los órganos judiciales tratan de poner en existencia coactivamente un resultado práctico equivalente a aquel que habría debido producir otro sujeto, en cumplimiento de una obligación jurídica, siendo que la ejecución forzada modifica la situación de hecho existente.
 3. Las **acciones cautelares**, que están dirigidas a asegurar, a garantizar el eficaz desenvolvimiento y el resultado de la cognición y la ejecución, siendo que la cautela que se pide tiene la finalidad de garantizar el resultado de la acción principal, poseyendo una característica adicional de que es una acción autónoma.
- En nuestro ordenamiento procesal peruano, dentro de los **procesos contenciosos**, contamos con una clasificación similar a la esbozada por la citada doctrina italiana. Así, encontramos al **proceso de conocimiento** (*arts. 475 al 485 CPC*), el **proceso abreviado** (*arts. 486 al 539 CPC*), el **proceso sumarísimo** (*arts. 546 al 607 CPC*), el **proceso cautelar** (*arts. 608 al 687 CPC*) y el **proceso de ejecución** (*arts. 688 al 758 CPC*). No obstante, consideramos que las **acciones de**

cognición comprenden a los tres primeros tipos de proceso ya que en todos ellos se persigue el mismo objetivo, esto es, la decisión del juez sobre el fondo de la pretensión contenida en la demanda.

En el actual cuerpo adjetivo encontramos la regulación del proceso de cognición desarrollado a través de las vías procedimentales del proceso de conocimiento, abreviado y sumarísimo, aparte de la regulación de los procesos cautelares y de ejecución.

El **proceso declarativo o de conocimiento** tiene como presupuesto material la constatación de una inseguridad o incertidumbre en relación a la existencia de un derecho material en un sujeto, situación que ha devenido en un conflicto con otro, quien concibe que el derecho referido no acoge el interés del primer sujeto, sino el suyo.

Un proceso de conocimiento se entabla cuando existe una controversia jurídica relevante entre dos sujetos de derechos con miras a que un tercero imparcial le dé una solución, la cual es expresada mediante la expedición de una sentencia sobre el fondo declarando a quién le corresponde el derecho en pugna.

La vía del proceso de conocimiento es el proceso de mayor duración de toso lo que contempla el vigente CPC, y orientado al trámite de controversias de gran complejidad, importancia social o enconómica y transcendencia jurídica y que, por lo mismo, requieren de una mayor dedicación y abundancia de actividades procesales que se traducen en una mayor duración del tiempo de duración del proceso en su conjunto.

Las acciones de cognición comprenden a los procesos de conocimiento, abreviado y sumarísimo en tanto y en cuanto a través de las tres vías se busca lo mismo: **la**

decisión del juez sobre el fondo de la pretensión contenida en la demanda. No obstante, la existencia de tales tiene una razón de ser, cuanto más compleja resulte la controversia mayor duración procesal se requerirá.

Reglas para fijar la vía procedimental:

No tengan una vía procedimental, no estén atribuidos por ley a otros órganos jurisdiccionales y, además, cuando por su naturaleza o complejidad de la pretensión, el Juez considere atendible su tramitación.

No tienen vía procedimental propia como por ejemplo el mejor derecho de propiedad, por citar alguno. La norma deja también a la discrecionalidad del juez asumir dicho procedimiento cuando la naturaleza o complejidad de la pretensión así lo justifiquen.

La estimación patrimonial del petitorio sea mayor de mil Unidades de Referencia Procesal.

Otro criterio a valorar -según el inciso 2- es la **competencia objetiva por cuantía**. Ello implica que si el petitorio de la pretensión tiene una estimación patrimonial mayor de mil unidades de referencia procesal (1000 URP) se debe recurrir a esta vía procedimental. La unidad de referencia procesal (URP) es el 10% del valor de una unidad impositiva tributaria (UIT), que se actualiza cada año, (el valor de la URP al presente año es de s/ 440 soles).

Con esto se permite que los conflictos que tengan una mayor significancia económica puedan ser debatidos en un modelo amplio como es la vía procedimental de conocimiento, orientando en promedio el debate de los conflictos con una estimación económica menos a mil URP a los procedimientos abreviados y sumarísimos.

Es decir, a mayor significancia económica de la controversia mayor complejidad del caso que van a tener que resolver los jueces, por lo que la vía idónea para debatirla será el proceso de conocimiento.

Son inapreciables en dinero o hay duda sobre su monto, y siempre que el Juez considere atendible su procedencia.

En oposición al citado inciso 2, aparece el inciso 3 para comprender a las pretensiones inapreciables en dinero o con duda sobre su monto, siempre y cuando el juez considere atendible su empleo. Véase el caso del divorcio por causal que acoge una pretensión no patrimonial (*ver el artículo 480 del CPC*). Como señala el artículo 12 del CPC, aquí no se aplicará el criterio de la cuantía para fijar la competencia sino procede designar al juez civil directamente bajo la tramitación de la vía procedimental de conocimiento. (Ledesma Narváez, 2008, p. 576)

Las controversias surgidas en el derecho de familia son partes del derecho civil no patrimonial, esto es, inapreciables o invaluablemente. Cuando nos referimos a un divorcio evidentemente estamos hablando de derechos no patrimoniales.

El demandante considere que la cuestión debatida sólo fuese de derecho.

Conforme refiere el inciso 4 esta calificación está sujeta a la consideración del demandante, lo que no impide al juez en caso de error en la calificación de parte poder dictar las medidas para que se tramite bajo los alcances de la vía procedimental debida.

Los demás que la ley señale

El inciso 5 hace referencia a los casos establecidos por ley. Como por ejemplo:

- En las fundaciones, la desaprobación de cuentas o balances (parte final, artículo 106 del CC).
- La desaprobación de cuentas (artículo 122 del CC).
- La ineficacia de acto jurídico oneroso (artículo 200 del CC).
- La invalidez del matrimonio (artículo 281 del CC).
- La rendición y desaprobación de cuentas del tutor (artículo 542 del CC).
- La petición de herencia (artículo 664 del CC).
- La desaprobación de cuentas de albacea (artículo 794 del CC).
- La nulidad de partición por preterición de heredero (artículo 865 del CC).

g) Los medios impugnatorios en el proceso civil:

- **La nulidad procesal:** Es un medio impugnatorio muy particular, en algunos casos será un remedio y en otros un recurso, ello dependerá de si el acto procesal que se cuestiona está o no contenido en una resolución.

¿Quiénes pueden deducir nulidades? Podrá solicitarlo la parte que se perjudique con un acto viciado realizado por el órgano jurisdiccional o por la otra parte, de otra parte el juez también podrá deducir nulidad de oficio, pero solo las nulidades expresas o implícitas por defectos que tengan la calidad de insubsanables.

¿Cuándo se deducen? La nulidad se deduce en la primera oportunidad que el perjudicado tenga para hacerlo.

Apelación: La apelación es un acto procesal de las partes y constituye, en términos generales, un medio de impugnación y, en términos particulares, el más importante recurso ordinario; teniendo por fin la revisión –por el órgano judicial superior– de la resolución emitida por el órgano inferior.

Se caracteriza porque está concebido para afectar a través de él, autos o sentencias, es decir, resoluciones que contengan una decisión del juez originada en un análisis lógico-jurídico del hecho, o de la norma aplicable al hecho; a diferencia de los decretos, que solo son una aplicación regular de una norma procesal que impulsa el proceso.

Casación: El recurso de casación es uno de tipo extraordinario a diferencia de los recursos de reposición, apelación y queja que son de naturaleza ordinaria, que no tiene como objetivo centrarse en temas de fondo sino de forma como la correcta interpretación y aplicación del derecho objetivo.

2.3 Objetivo.

Identificar de qué manera la concurrencia de acreedores determina el mejor derecho de propiedad analizado en el expediente N° 00611-2007-0-1511-JR-CI-01 del Juzgado Civil de Chanchamayo- Junín.

CAPITULO III - CONTENIDO

3.1 Procedimientos.

3.1.1. Historial del caso.

1. Etapa postulatoria:

a) Demanda:

Con fecha 20 de setiembre del 2007, el demandante Hans Carlos Paucar Ore, Demanda el mejor derecho de propiedad ante el juzgado especializado en lo civil de Chanchamayo, demanda que la dirige contra Cesar Simón Espinoza Paredes.

- Petitorio:

Se le declare con mejor derecho de propiedad sobre el inmueble signado con partida registral N° 11023056 ubicado en el lote N° 01, Urb. Santa Herminia, Av. Víctor Villachica Gambini, sector Salsipuedes s/n distrito de San Ramón, provincia de Chanchamayo, departamento de Junín y en acumulación objetiva originaria y accesoria la entrega del inmueble, cercado del mismo, declaración de tercero registral y la ministración de la posesión en ejecución de sentencia.

-Fundamentos de hecho:

El recurrente ha adquirido mediante escritura pública de fecha 19 de octubre del 2006 el inmueble con partida registral N° 11023056 de su vendedora doña Maricela Encarnación Meza Alania. Que para explicar el tracto sucesivo respecto del inmueble materia de Litis precisa que la propiedad fue adquirida por la vendedora mediante escritura pública, denominada “*Contrato de partición, división y adjudicación de bien sujeto a copropiedad a título gratuito*” de fecha 17 de agosto del 2006, demostrándose así que antes de la celebración del contrato la propiedad era indivisa, pudiéndose vender solo las acciones y derechos que pudiera pertenecer a cada uno de los herederos, por consiguiente cualquier compra venta celebrado antes de la partición y división es nulo.

La compra venta celebrada por el accionante está premunido por el principio de publicidad registral y el principio de la buena fe registral, en consecuencia tiene prioridad ante cualquier otra compra venta que pudiera pertenecer a un tercero.

Mediante carta notarial de fecha 24/01/2007 solicitó al demandado desocupe el inmueble y al no tener respuesta interpuso una demanda de desalojo por ocupante precario, es en ese proceso que se entera que el demandante ostentaba una minuta de compra venta celebrado ante notario público de fecha 14/12/2004 con Romero Trading S.A., quien fuese su vendedor.

-Fundamentos de derecho:

Ampara su derecho en los siguientes artículos: Art. 923 CC (*la propiedad*), concordante con los Art. 1135 CC (*conurrencia de acreedores*); 2012 CC (*principio de publicidad*); 2013 CC (*principio de legitimación*) ; 2014 CC (*principio de buena fe pública registral*) y 2016 CC (*principio de prioridad*).

-Vía procedimental:

Proceso de conocimiento.

-Medios probatorios:

Copia legalizada de la escritura pública de compra venta.

Copia de la partida registral del inmueble.

Recibo de cancelación por impuesto predial.

Carta notarial de fecha 24 de enero del 2007

Exhibición del título de propiedad del demandado.

Contrato de arrendamiento celebrado por el demandado y la vendedora de fecha 24/10/1998.

Mediante res. 01 de fecha 10/10/2007 se admite a trámite la demanda incoada por el accionante, se corre traslado al demandado Cesar Simon Paredes Espinoza por espacio de 30 días, bajo apercibimiento de declararse rebelde procesal.

Contestación de la demanda:

Luego de transcurrido el plazo de ley, no existe contestación de la demanda.

Mediante res. 02 de fecha 18/02/2008 declaran REBELDE al demandado Cesar Simon Paredes Espinoza.

Audiencia de saneamiento de fecha 27/03/2008

Declaran saneado el proceso, en consecuencia la existencia de una relación procesal válida.

A personamiento del demandado:

Mediante escrito de fecha 16/05/2008 solicita la nulidad de todos los actuados por los siguientes:

- Que el derecho de notificación tiene por objeto poner a conocimiento de los interesados el contenido de las resoluciones judiciales, las mismas que solo producen efectos en virtud de notificación hechas con arreglo a las disposiciones del código procesal civil, caso contrario se infringe el principio de legalidad y el debido proceso.
- Que con fecha 13 de mayo del 2008 dejan una notificación a al suegro del demandado que domicilia en su inmueble Lote 01 sector Salsipuedes, San Ramon, Chanchamayo, Junin, causándole sorpresa, puesto que las demás resoluciones nunca le llegaron.
- Si bien es cierto el inmueble está ubicado en Lote 01 sector Salsipuedes, San Ramon, Chanchamayo, Junin, el demandado vive y labora el Jr. Bolognesi, distrito de Yarinacocha, Coronel Portillo, Ucayali.
- No notificar la demanda y anexos le causa indefensión, por lo que se vulnera el derecho a la defensa y la tutela jurisdiccional efectiva.

Mediante resolución N° 06 de fecha 21/05/2008 se tiene por formulado la nulidad de actos procesales.

2. Etapa probatoria:

Audiencia de conciliación y fijación de puntos controvertidos de fecha

24/07/2008

- Declaran infundada la nulidad deducida por el demandado.
- No se lleva acabo la conciliación por la inasistencia del demandado.
- Fijación de puntos controvertidos:
 - a) Determinar si le asiste al demandante el mejor derecho de propiedad.
 - b) Determinar si le asiste el derecho de reivindicación al demandante.
 - c) Determinar si le asiste al demandante la entrega del inmueble cercado.
 - d) Determinar si existe la obligación del demandado para la entrega del bien.
 - e) Determinar si el demandante reúne los requisitos para se declarado tercero registral.

Apelación de res. 08, la que declara infundado la nulidad de actuados:

El demandado mediante escrito de fecha 04/08/2008 interpone el recurso de Apelación contra la res. 08 de fecha 24/07/2008 que declara infundada la nulidad de actuados a fin de que sea examinada por el superior en grado.

Mediante res. 10 de fecha 08/08/2008 se concede la apelación sin efecto suspensivo contra la res. 08.

Resolución de vista s/n, expedida por la Sala Mixta de Chanchamayo, confirman la res. 08, que declara infundado la nulidad deducida por el demandado. Debido a que la notificación cumplió con la finalidad de informar.

Audiencia de actuación de medios probatorios de fecha 27/11/2008.

Por parte de la parte demandante:

- Copia legalizada de la escritura de compra venta de fecha 29/10/2007.
- Copia legalizada de la ficha registral 11023056.
- Declaración jurada del pago de autovalúo.
- Recibo de cancelación del impuesto predial 2007.
- Carta notarial dirigida al demandado para que desocupe el inmueble.
- Contrato de arrendamiento efectuada entre la Marisela Meza Alania y el demandado Cesar Simon Paredes Espinoza.
- Exhibición que realiza el demandado con respecto a una minuta de compra venta legalizada, la misma que ya fue cancelada conforme a la escritura pública de cancelación unilateral de hipoteca otorgada por su anterior propietario Romero Trading S.A., la que también adquirió la propiedad de su anterior propietario Marisela Encarnación Meza Alania mediante Testimonio de compra venta (copia legalizada).
- Los cuales se agregan a los autos con conocimiento de la parte demandante y téngase por cumplido con la exhibición.

No se actúan los medios probatorios del demandado por encontrarse en calidad de rebelde procesal.

3. Etapa resolutoria:

Sentencia de primera instancia: Mediante res. 16 de fecha 24/07/2009 el juzgado civil de Chanchamayo resuelve lo siguiente:

- **Consideraciones:** Que mediante escritura pública de fecha 23/10/1998 doña Maricela Encarnación Meza Alania transfiere la propiedad en calidad de compra venta a la empresa Romero Trading S.A. que a su vez transfiere la

propiedad al demandado Cesar Simon Paredes Espinoza mediante minuta de compra venta, por lo que el derecho de propiedad alegada por el demandante no resulta atendible debido a que si bien acredita haber inscrito la propiedad en el registro respectivo, sin embargo su vendedora no habría expresado la manifestación de voluntad válidamente debido a que había dejado de ser propietaria del predio desde el 23 de octubre de 1998.

- **Decisión:** Infundada la demanda de mejor derecho de propiedad, en consecuencia, una vez consentida o ejecutoriada archívese por donde corresponda.

4. Etapa Impugnatoria:

Apelación de sentencia de primera instancia: El demandante mediante escrito de fecha 06/08/2009 interpone recurso de apelación contra la sentencia expedida mediante res. 16 de fecha 24/07/2009, para que el superior jerárquico con mejor estudios de autos la revoquen y reformándola la declaren fundada.

Agravios de derecho:

- La sentencia apelada vulnera el principio de motivación de resoluciones judiciales debido a que el A quo ha consignado en la sentencia el art. 2014 del cc, sin embargo no lo ha aplicado al caso concreto.
- Vulnera el principio del debido proceso ya que el juez fundamenta su sentencia con pruebas que nunca fueron incorporados al proceso.

Agravios de hecho:

- No se ha meritado la escritura pública de compra venta de fecha 19/10/2006, el mismo que ha sido inscrito en registros públicos en aplicación al principio de buena fe registral, generando un principio Erga Omnes, el cual es derecho oponible a terceros.

Mediante res. 17 se concede el recurso de apelación interpuesta por el demandante.

Sentencia de segunda instancia: Mediante res. s/n de fecha 06/11/2009 la primera sala mixta de Chanchamayo resuelve lo siguiente:

Consideraciones:

- Que el art. 2014 del cc, desarrolla el principio de buena fe registral, cuyo objetivo es erradicar el tráfico patrimonial, y la finalidad es amparar a terceros que contraten de buena fe.
- Que mediante res.14 de fecha 04/12/2008 se ha dispuesto agregar los documentos presentados por el demandado a los autos para los fines de ley, resolución que no ha sido materia de observación por parte del demandante.
- Los agravios que contiene el recurso impugnatorio del demandante no enervan en modo alguno lo decidido por el A quo.

Decisión: Confirmaron la sentencia apelada expedida mediante res. 16 de fecha 24/07/2009.

Casación: Mediante escrito de fecha 12 de enero del 2010, el demandante interpone recurso de casación contra la sentencia de vista N° 094-2009 de fecha 06/11/2009, la que confirma la sentencia apelada.

Fundamentos de la infracción normativa:

- Alega infracción normativa cuando el A quo fundamenta la sentencia basándose en los medios probatorios que presentó el demandado, declarado rebelde procesal, vulnerando de esta manera el debido proceso.
- El A quo nunca valoró ni merituo el título de propiedad que ha sido admitido, actuado eh incorporado al proceso, el mismo que se encuentra en registros públicos, haciendo que su derecho sea oponible a terceros.

- En la sentencia de vista el Ad quem señala que los documentos presentados extemporáneamente por el demandado fueron agregados a autos sin la observación de la parte recurrente, por lo que atenta con la motivación de resoluciones judiciales.

Mediante res. s/n de fecha 19/01/2010 se concede el recurso de casación.

Sentencia de la Corte suprema de justicia de la república, sala civil transitoria: Mediante res. s/n de fecha 04/05/2011 se expide la sentencia casatoria.

Consideraciones:

- Cuando se dicta sentencia en primera instancia, el juzgador señala que “corresponde analizar cual de los títulos presentados en autos es mejor en el tiempo” pero no llega a confrontar el título inscrito presentado por el demandante con la escritura pública de fecha 23/10/1998, evidenciándose un vicio en la motivación.
- El juez ha valorado pruebas del demandado a pesar de que este se encuentra en rebeldía, vulnerándose de esta manera el principio de preclusión procesal.
- La sentencia de vista al presentar su motivación tiene en consideración documentos que no han sido admitidos como medios probatorios.
- Tanto la sentencia apelada, como la sentencia de vista no presentan una adecuada motivación en hechos y derecho respecto a la naturaleza de un proceso de mejor derecho de propiedad, como lo son: Confrontar un título con otro, analizar la naturaleza de los derechos en conflicto, si corresponde el mismo inmueble materia de Litis, si accedieron a registros públicos.

Violando de esta manera la garantía constitucional de la motivación de las resoluciones judiciales.

Decisión: Fundado el recurso de casación, casaron la sentencia de vista, en consecuencia nula e insubsistente la sentencia apelada, ordenaron al juez de primera instancia expedir nueva sentencia.

Mediante res. 30 de fecha 07/09/2011 se admite de oficio los documentos presentados por el demandado. En virtud al art. 194 del cpc, coadyuvando de esta manera a resolver el conflicto.

Art. 194° CPC “Cuando los medios probatorios ofrecidos por las partes sean insuficientes para tomar decisión, el juez en decisión motivada e inimpugnable puede ordenar la actuación de medios probatorios adicionales que considere conveniente”

Apelación: Mediante escrito de fecha 22/11/2011, el demandante interpone el recurso de apelación contra la res. 30 de fecha 07/09/2011.

Fundamento de agravio:

- La res. 30 vulnera el principio procesal, pues las pruebas incorporadas al proceso han concluido.
- Se estaría cometiendo prevaricato al querer forzar el presente proceso incorporando pruebas de oficio.
- Se vulnera el debido proceso, puesto que la sala civil transitoria de la corte suprema de justicia de la república ha ordenado al A quo expedir nueva sentencia, valorando las pruebas incorporadas válidamente al proceso.

Mediante res. 33 de fecha 12/12/2011, se declara nulo eh insubsistente la res. 32 de fecha 01/12/2011, resolución que concede el recurso de apelación. Considerando que el art. 194 del cpc permite que el juez en resolución motivada eh inimpugnable pueda ordenar la actuación de medios probatorios adicionales que considere conveniente. Por lo tanto nulo eh insubsistente el recurso de apelación interpuesta por el demandante.

Sentencia N° 093-2012 de fecha 16/05/2012- juzgado civil de Chanchamayo

Considerando:

- Teniendo en cuenta la casación N° 415-1999 en la que menciona que la inscripción registral puede ser de naturaleza declarativa o constitutiva, las declaraciones declarativas son las que no perfeccionan o modifican el acto jurídico materia de inscripción, pues lo único que hacen es reconocer una situación de derecho preexistente, siendo distinto al caso de la inscripción constitutiva y obligatoria, propia del sistema Suizo, Alemán y Griego, pues en ellos con la inscripción registral recién perfeccionan la transferencia de propiedad. De manera que nuestro ordenamiento legal establece que la transferencia es consensual, no es formal, de modo que la inscripción registral no es requisito constitutivo de tal caso y la inscripción registral no asume mas valor que el de un simple aviso que protege a los terceros que no han intervenido en el acto.
- No es posible entrar a discernir quien posee mejor derecho de propiedad con respecto al inmueble materia de Litis, ya que analizado el tracto sucesivo se

advierde que doña Marcela Encarnación Meza Alania ya no era titular de dicho predio en la última venta efectuada al demandante.

Decisión: Infundado la demanda interpuesta por el demandante Hans Carlos Paucar Oré.

Apelación: Mediante escrito de fecha 01/06/2012 el demandado apela la sentencia N° 093-2012 de fecha 16/05/2012.

Fundamentos de agravio:

- Se ha vulnerado el principio de oportunidad o preclusión en materia probatoria, al adquirirse como prueba de oficio, medios de prueba ofrecido por la parte contraria fuera del plazo de ofrecimiento de medios probatorios, consecuentemente se ha violentado el debido proceso.
- La motivación indebida ha generado una sentencia arbitraria con una aplicación distorsionada, contradictoria del art. 1135 del cc, no teniendo en cuenta mi derecho inscrito en el registro de propiedad inmueble como derecho prevalente frente a títulos no inscritos, ni menos el principio de prioridad registral recogida en el artículo 2016 del código civil.

Mediante res. 37 de fecha 06/06/2012 se admite el recurso de apelación con efecto suspensivo.

Sentencia de Vista N° 256-2012 de fecha 05/09/2012 expedida por la primera sala mixta de Chanchamayo.

Considerando:

- Que la acción declarativa de dominio, tiene por finalidad que judicialmente se establezca o reconozca la existencia del derecho de dominio sobre un bien mueble o inmueble y que la titularidad recaerá en la persona en la que se considere propietaria del bien.
- Que, se tiene dos títulos: Una escritura pública de compra venta de fecha 19/10/2006 debidamente inscrito en registros públicos presentado por el demandante y se tiene una minuta de contrato de compra venta efectuada por el demandado y su vendedor Romero Trading S.A. (*documento presentado en la audiencia de actuación de medios probatorios, el cual fue solicitado por el demandante en su demanda.*)
- En aplicación del art. 1135 del CC, se concluye que por propia disposición de la norma frente al acreedor cuyo título ha sido primeramente inscrito. Configura a favor del demandante.
- En aplicación al art. 1362 del CC “*Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de buena fe y común intención de las partes*” por lo tanto no corre prueba alguna de que el demandante haya procedido de mala fe en la celebración del contrato de compra venta y registro, consecuentemente se presume que actuó de buena fe.
- En aplicación del art. 2022 del CC prevé que “*para oponer derecho reales sobre inmuebles a quienes también tiene los mismos derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad a de aquél a quien se opone*” en el caso que se aborda, el artículo en mención favorece al demandante y es corroborado con el art. 2016 CC que establece “*La prioridad en el tiempo de inscripción determina la preferencia*

de los derechos que otorga el registro”, concluyendo que el demandante ha presentado mejor título de propiedad que el demandando.

- Que conforme el art. 87 del CPC corresponde disponer la entrega o ministración de la posesión al demandante.

Decisión: Fundada la demanda en el extremo que peticiona la entrega del inmueble, improcedente en los extremos referidos al cercado del inmueble y a la declaración de tercero registral del demandante.

Casación: mediante escrito de fecha 16/10/2012 el demandado interpone recurso de casación contra la sentencia de vista N° 256-2012 de fecha 05/09/2012.

Fundamentos de la infracción normativa:

- Se ha infringido lo dispuesto mediante artículo VII del título preliminar *“el juez debe aplicar el derecho que corresponde al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo no puede ir mas allá del petitório ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes”*, en caso de autos la pretensión versa sobre el mejor derecho de propiedad respecto del contrato de compra venta celebrado entre el demandante y doña Maricela Encarnación Meza Alania y al contrato de arrendamiento efectuado entre doña Maricela Encarnación Meza Alania y el demandado, sin embargo en la sentencia de vista impugnada han resuelto sobre la prevalencia de otros títulos no solicitados por el demandante.
- No se ha cumplido con emplazar como Litis consorte necesario pasivo a Maricela Encarnación Meza Alania ni a la empresa Romero Trading S.A.

- El demandante se encuentra provisto de un título nulo, cuyas causales se encuentran provistas en el art. 219° CC inciso 4 y 7, por ello un título nulo no puede tener mejor derecho de propiedad.
- El art. 1135° y 2016° del CC no han sido aplicados correctamente, puesto que la empresa Romero Trading S.A. habría registrado la compra venta el 15/12/1998.

Mediante res. 47 de fecha 18/10/2012 se eleva al superior el recurso de casación presentado por el demandado.

Sentencia de la corte suprema de justicia de la república, Casación N°

4826-2012-Junin de fecha 18/11/2013

Considerando:

- No resulta coherente con la naturaleza del proceso examinar una compra venta inscrita en registros públicos con un contrato de arrendamiento, se precisa que la sala superior ha resuelto la controversia de fondo de manera congruente con lo solicitado.
- Si el demandado consideró la incorporación de otros sujetos al proceso debió solicitarlo en su oportunidad, habiendo precluido toda posibilidad de hacerlo en sede casatoria.
- En relación a la presente infracción de los incisos 4 y 7 del art. 219° del CC, se debe señalar que en este proceso no se viene cuestionando el acto o negocio jurídico por temas de nulidad.
- No se advierte la infracción normativa de los artículos 1135° y 2016° del CC, toda vez que la sala superior ha preferido otorgar mejor derecho de propiedad

al demandante por haber acreditado su derecho de propiedad con documento público inscrito en registros públicos.

Decisión: Infundado el recurso de casación interpuesta por Cesar Simon Paredes Espinoza, no casaron la sentencia de vista N° 256-2012 de fecha 05/09/2012.

5. Etapa de Ejecución:

Mediante res. 57 de fecha 27/08/2014 se señala fecha para la diligencia de lanzamiento.

3.1.2. Problemas del caso

Se ha evidenciado una demasiada demora en la resolución oportuna del caso en análisis.

3.1.3. Resultados y aportes fundamentales

De las normas 949°, 1135°, 2014° y 2022°; el artículo 2014° del código civil, es la que regula el principio de buena fe pública registral. Esta es la norma mas importante sobre la buena fe del sistema de transferencia, ya que fija alcances y parámetros para su aplicación.

En los casos de los artículos 1135° y 2022° del código civil se exige expresa o tácitamente la actuación de buena fe, pero no se fija ningún parámetro y/o criterio para aplicarla en un caso concreto.

Opino que debe existir una única buena fe en todo el sistema de transferencia inmobiliario.

CAPITULO IV - CONCLUSIONES:

4.1. Hipótesis.

Luego de analizado el expediente N° 00611-2007-0-1511-JR-CI-01 del Juzgado Civil de Chanchamayo- Junín, sobre acción declarativa de dominio, se identificó que el mejor derecho de propiedad fue declarado en mérito a la concurrencia de acreedores, criterios meramente registrales.

4.2. Conclusiones.

Se identificó que el mejor derecho de propiedad fue determinado con base al artículos 1135° (concurrencia de acreedores) basado en criterios meramente registrales, ya que el demandante ostenta su derecho debidamente inscrito en registros públicos, el cual según el juzgador es oponible al contrato privado de compra venta que ostentaba el demandado con mayor fecha de antigüedad.

Analizado el presente caso, se pudo verificar que el demandado sí tuvo conocimiento de que el demandado poseía el inmueble, evidenciándose así la mala fe del demandante. Sin embargo ésta no se valoró en la resolución del caso en concreto.

4.3. Recomendaciones.

El sistema legal debe otorgar protección de los terceros únicamente si actúan de manera diligente. En las adquisiciones, el sistema adopta la decisión de privilegiar al tercero frente al verdadero propietario. Postura que no discrepo, sin embargo ésta debe exigir al tercero una actuación diligente que abarque la verificación posesoria del bien.

El juzgador debe valorar que la actuación honesta del tercero debe perdurar durante toda la operación inmobiliaria, es decir desde la celebración del acto jurídico adquisitivo hasta su inscripción en el registro.

CAPITULO V - APORTES:

5.1. Aporte Teórico:

El tema es relevante teóricamente porque ha permitido determinar de que forma se ha ido concibiendo la buena fe en las acciones de declarativa de dominio, partiendo por posturas que exigían únicamente la verificación registral a criterios mas razonables en las que se tiene en cuenta la conducta extraregstral de buena fe del adquirente.

5.2. Aporte social:

El tema es relevante socialmente ya que permite dar a conocer a las personas de qué manera actúa un comprador diligente, evitando ser víctimas de fraudes inmobiliarios que perjudican a la sociedad y a la economía del país.

5.3. Aporte metodológico:

Metodológicamente se dará un aporte toda vez que la investigación es de enfoque cualitativo, donde se utiliza la metodología de las ciencias sociales, que relaciona la teoría y la practica a través de la observación de los hechos que versan en la buena fe en las acciones de declaración de dominio, a través de un instrumento denominado la observación, aplicado en el expediente así como en la sentencia judicial, el mismo que podrá ser utilizado para investigaciones posteriores.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Alvarez- Caperochipi, J. (1986). *Curso de derechos reales*. (Vol. I). Madrid: Civitas.

Arce y Cervantes, J. (2012). *De los bienes*. Ciudad de México: Porrúa.

Avendaño Valdez, J. (2015). *Derecho a la propiedad*. Gutiérrez Camacho, W. La constitución comentada. Análisis artículo por artículo (3° ed.,Vol. I). Lima: Gaceta Jurídica.

García Toma, V. (1998). *Análisis sistemático de la constitución peruana de 1993*. (Tomo II, Vol. II) Lima: Universidad de Lima.

González Barrón, G (2015). *Derecho de propiedad y expropiación*. Gutiérrez Camacho, W. La constitución comentada. Análisis artículo por artículo. (Vol. II). Lima: Jurista.

Gonzales Linares, N (2012). *Derecho Civil Patrimonial. Derecho reales*. Lima. Jurista.

LEDESMA NARVÁEZ, Marianella (2008). *Comentarios al Código Procesal Civil. Análisis artículo por artículo. Tomo II*. Lima: Gaceta Jurídica.

PINEDO AUBIÁN, Francisco Martín (2016). “Comentario al artículo 475 del Código Procesal Civil”. En: Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas. Análisis y comentarios artículo por artículo, pp. 11-27.

ANEXO

MATRIZ DE CONSISTENCIA CIENTÍFICA

Título: “La buena fe en la acción declarativa de dominio, analizada en el expediente 611-2007-0-1511-JR-CI-01”

Autor: Stefany Milagros Palma Girón

Problema general	Objetivo general	Hipótesis general	Marco teórico	Variable	Dimensión	Metodología
¿Cómo la concurrencia de acreedores determina el mejor derecho de propiedad analizada en la causa del expediente N° 00611-2007-0-1511-JR-CI-01 del Juzgado Civil de Chanchamayo-Junín?	Identificar de qué manera la concurrencia de acreedores determina el mejor derecho de propiedad analizado en el expediente N° 00611-2007-0-1511-JR-CI-01 del Juzgado Civil de Chanchamayo - Junín.	Luego de analizado el expediente N° 00611-2007-0-1511-JR-CI-01 del Juzgado Civil de Chanchamayo-Junín, sobre acción declarativa de dominio, se identificó que el mejor derecho de propiedad fue declarado en mérito a la concurrencia de acreedores, criterios meramente registrales.	<p>Antecedentes nacionales. Quispe (2019), quien realizó la tesis: “<i>Mejor derecho de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o buena fe pública registral del último adquirente</i>”, para optar el grado académico de abogado en la Universidad Peruana Los Andes.</p> <p>Vargas (2020) “<i>La buena fe en el sistema de transferencia inmobiliario: Un análisis de la jurisprudencia de la corte suprema</i>” tesis para optar el grado académico de abogado, en la Pontificia Universidad Católica del Perú.</p> <p>Internacional Ezequiel (2017) “<i>La Tradición de Inmuebles y la Paz Social</i>” tesis para optar el grado académico de doctor en derecho en la “Universidad Austral”- Buenos Aires-Argentina.</p> <p>Rabello (2016) “<i>La regulación del territorio y de la propiedad inmobiliaria urbana: evolución conceptual en el derecho brasileño</i>” artículo universidad del estado de Río de Janeiro.</p>	Concurrencia de acreedores	Mejor derecho de propiedad	Tipo de Investigación Básica Nivel de Investigación Descriptivo. Método de Investigación Científico. Método específico. Descriptivo jurídico